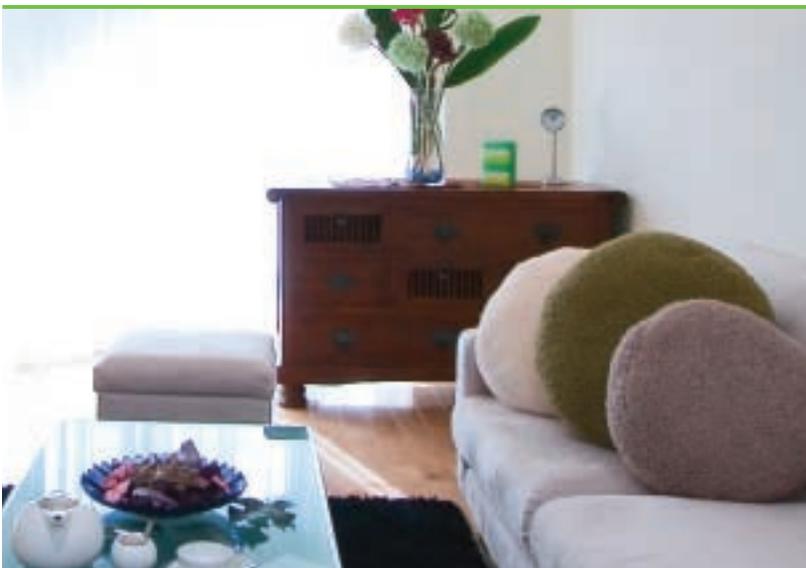




NEW CITY RESIDENCE

資産運用報告書 第2期 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日

ニューシティ・レジデンス投資法人 <http://www.ncrinv.co.jp/> 東京都港区六本木一丁目10番6号



New | 取得資産（全86物件）の平均築年数3.5年（平成18年2月末現在）

CITY | 東京圏中心かつ地方分散に配慮したバランス投資

RESIDENCE | 賃貸住宅物件に特化したポートフォリオ

本投資法人の特徴と基本方針

安定した収益の見込まれる賃貸住宅に特化した投資を行います。

東京圏^注を主要投資地域とし、その他政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市に投資を行います。（注）東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。

contents

本投資法人の特徴と基本方針	2	ポートフォリオの概要	22
ご挨拶	3	本投資法人の概要	38
決算ハイライト	4	資産運用会社の概要	39
特集～ポートフォリオの主要物件の紹介～	6	資産運用報告書	40
ポートフォリオの特色	10	貸借対照表	58
成長戦略()	11	損益計算書	60
成長戦略()ブランド戦略	12	金銭の分配に係る計算書	66
成長戦略()物件競争力の向上	14	会計監査人の監査報告書	67
構造計算書偽装問題について	16	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	68
ポートフォリオ(全86物件)一覧	18	投資主インフォメーション	70
ポートフォリオマップ	20		

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はニューシティ・レジデンス投資法人並びにシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、平成18年2月に第2期決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

本投資法人は、平成16年12月の上場以来順調に資産規模の拡大を進めて参りました結果、当初の資産規模目標1,000億円を期初に前倒しで達成し、期末では保有物件数86物件、資産規模1,224億円と、お蔭様で上場時と比べて2倍強の資産規模まで成長することが出来ました。また、保有物件の稼働率向上も進み、第1期末時点の91.7%から当期末には94.6%へ改善してきております。

こうした本投資法人の運営実績に基づき、昨年12月にはムーディーズ・インベスターズ・サービスより発行体格付として「A3」を取得したほか、本年2月には無担保投資法人債を発行し、より一層財務面での安定性を図っております。

さらに、本投資法人では、高級賃貸住宅としての「ニューシティレジデンス」ブランドの確立に引き続き注力しております。今期はテナント向けサービスプログラムの一環として、賃料でポイントが貯まる“ニューシティレジデンスカード”の発行を開始致しました。今後も、質の高い賃貸住宅の提供だけではなく、入居者の皆様に便利で楽しい賃貸生活を営んで頂けます様、「自分らしく住む」ための様々な提案やサービスの提供等を通じて、本投資法人における安定した収益の確保と着実な成長を重ねてまいりたいと考えております。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様、お願い申し上げます。

ニューシティ・レジデンス投資法人 執行役員
シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 代表取締役社長

藤田 哲也

資産運用会社取締役



決算ハイライト

決算サマリー

第2期(平成18年2月期)

■ 営業収益	3,346百万円	■ 1口当たり分配金	11,692円
■ 経常利益	1,435百万円	■ 総資産額	135,663百万円
■ 当期純利益	1,433百万円	■ 純資産額	66,539百万円
■ 分配金総額	1,433百万円	■ 自己資本比率	49.0%

発行体格付の状況

(平成18年2月末現在)

格付機関	発行体格付	アウトルック
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	A3	安定的

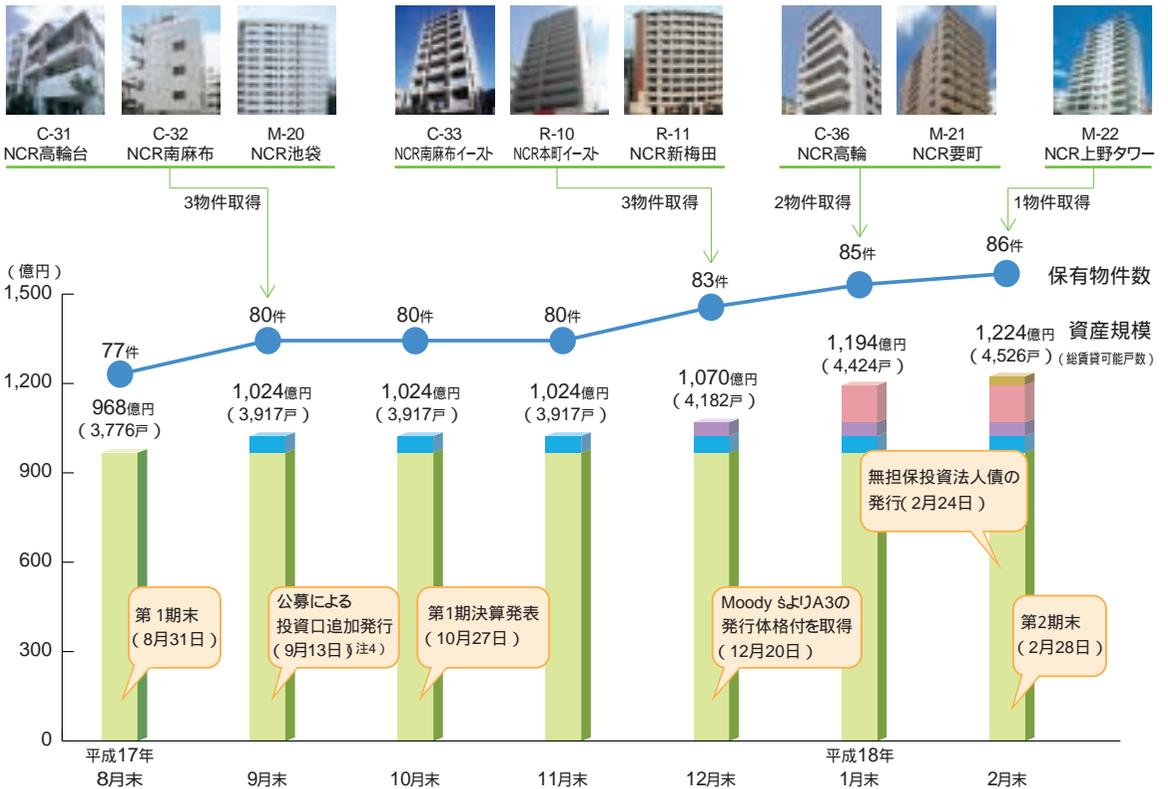
投資口価格及び出来高の推移

投資口価格データは平成18年4月14日までの終値ベースで記載しています。



成長の軌跡と第2期中の主なイベント

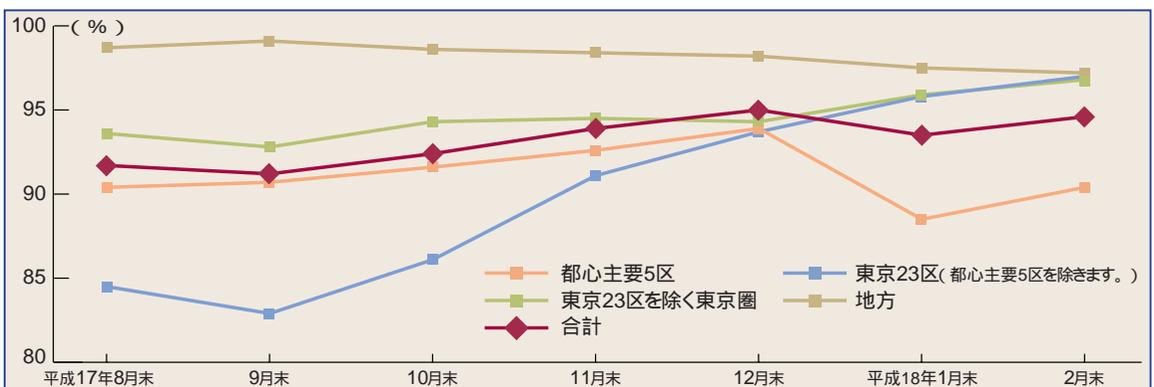
(注1、2、3)



(注1) 上記物件写真は、平成18年2月28日現在保有している信託不動産の一部を表しています。なお、「NCR」はニューシティレジデンスを意味します。
 (注2) 総賃貸可能戸数は、個々の信託不動産について賃貸が可能となる戸数を合計した数値を表します。
 (注3) 資産規模は、個々の信託不動産の取得価格合計を表したものであり、小数点第1位を四捨五入しています。
 (注4) 第三者割当による投資口追加発行は平成17年10月12日に行っています。

地域別稼働率の推移

(注1、2)



(注1) 稼働率は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を表しています。
 (注2) 都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除きます)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

魅力的な ライフステージを演出する 高級賃貸マンション

“自分らしく住む”ニューシティレジデンス

ライフスタイルへの意識が変化し、それとともに住宅に対する顧客のニーズや価値観は多様化しつつあります。そのため賃貸マンションもより高い品質を求められる時代となりました。そんな多様化したニーズとライフスタイルをかなえ、魅力的な暮らしを創造する空間、それがニューシティレジデンスの高級賃貸マンションです。

ニューシティレジデンス
南青山 港区南青山

ニューシティレジデンス
等々力 世田谷区中町



ニューシティレジデンス 高輪

New City Residence Takanawa

高輪というステイタス。上質な暮らしの追求。

賃貸マンションを超える高級感を感じさせるハイクオリティな設備と機能を完備

誰もが憧れ住んでみたい街、住んでいることにステイタスを感じる街、ニューシティレジデンス高輪はそんな街にあります。最寄駅の泉岳寺からは徒歩1分、都心の幹線道路の1つである国道15号線から正面玄関へと続くスロープを上っていくと、まるで小高い丘にそびえたつように重厚感ある白い外壁の建物が目の前に広がります。そしてダブルオートロックシステムの玄関を入ると、まるでホテルのフロントのような内装とコンシェルジュが常駐するエントランスロビーが待っています。

総戸数169戸は、1ルームから3LDKまでの間取りで65タイプものバリエーションがあり、一人暮らしから家族での居住者まで、多様なライフスタイルを適える空間となっています。室内には安全なフラットフロアや、遮音性に優れたエアタイトサッシュ、追焚機能付フルオートバスをはじめとした分譲クラスの設備があり、また、全ての部屋に24時間低風量換気システム（室内の空気のおよみや湿気を防ぐため、窓を開けずとも室内の空気を強制的に入れ替えてくれる機能）が完備され、健康面にも十分な配慮

がされています。

セキュリティ面でも、エントランスのダブルオートロックシステムの他に、非常階段は全て屋内に設置、キーは、専用の受信機に近づけるだけで解錠できるノンタッチキーと、最上級レベルのセキュリティ機能を導入しています。また、ノンタッチキーをエントランスで使用する際には、宅配ボックスに荷物が届いていることを自動でお知らせしてくれるという気配りのサービスも付いています。まさに「都心で豊かに暮らす」、そんなライフスタイルを実現する高級賃貸マンションです。





高輪エリアを愉しむ

高級住宅地として誰もが憧れる居住エリアがこの高輪。高級感漂う閑静な住宅街であるとともに、近辺には都営浅草線高輪駅と泉岳寺駅、JR品川駅や田町駅、東京メトロ南北線白金高輪駅と多くの路線が利用可能で、都内各地へのアクセスにも優れています。また、この地域には各メディアで紹介されるレストランやショップなどが建ち並びます。その代表的なエリアが「プラチナストリート」と呼ばれる、高輪駅や白金台駅から徒歩圏内の外苑西通り沿いにあるショッピングストリートで、国内外のファッションからオープンカフェやレストランなど、上品で洗練された雰囲気漂わせるショップが軒を連ねます。またこの近辺でショッピングやティータイムを楽しむ女性達を指す“シロガネーゼ”という流行語も生まれました。その他、広大な緑溢れる庭園に囲まれた東京都庭園美術館や国立自然植物園などもあり、自然、利便性、地域ブランド、あらゆる要素を兼ね備えた理想の居住エリアです。

充実設備

- 24時間低風量換気システム
- 全室エアコン完備
- シャワートイレ
- 追焚機能付フルオートバス
- フラットフロア
- シックハウス対策
- エアタイトサッシュ
- 食器洗い乾燥機(一部住戸除く)
- 光ファイバーブロードバンド対応可

コンシェルジュサービス

- インフォメーションサービス
- メッセージ
- 宅配便の発送・預かり
- 新聞取次
- レンタカー予約手配

各種紹介

- 衣類クリーニング
- デリリリー
- ハウスクリーニング
- ハウスメイド
- ベビーシッター

セキュリティ

- エントランス2重オートロック
- ノンタッチキー
- 24時間セキュリティ管理
- 防犯カメラ付エレベーター
- 玄関ディンプルキー
- ッシュブル・ダブルロック
- ハンズフリー・TVモニター付インターホン

マンション外観
 エントランス
 広々としたリビングで室内には開放感が広がる
 二面採光により光の溢れるリビング
 泉岳寺駅前
 屋上からの眺望
 コンシェルジュが常駐するエントランス

全部屋に備え付けられたこだわりの家具や家電が、快適かつお洒落な暮らしを演出

六本木通りに面した真っ白な外壁がひととき目を引く14階建てのニューシティレジデンス南青山。海外のトップブランドやお洒落なショップが建ち並ぶ表参道や骨董通りが徒歩圏内という、トレンドの発信地とも呼べる地域を身近に感じられる住環境です。

貸室は全16タイプの豊富なバリエーションで、非常にデザイン性の高い室内となっており、忙しいビジネスマンから生活空間にこだわりを持つデザイナーの方など、様々な業種の方のライフスタイルを適える空間となっています。全部屋にベッド、ダイニングテーブル、ソファ等家具や、液晶TV、洗濯乾燥機、冷蔵庫等の電化製品があらかじめ備え付けられており、その他にもエアコンは全てビルトイン、システムキッチンドイツブランドのWellmann製、水まわりの水栓金具もドイツGrohe製、さらに浴槽は人工大理石と、利便性の高さとともに、細部にわたってデザイン性が追求された仕様になっています。

マンションのエントランスにはコンシェルジュが常駐し、クリーニング、ハウスマイド、タクシー手配など、ホテルライクなサービスを提供しています。勿論、セキュリティ面にも十分に配慮をし、オートロック、監視カメラの設置、室内金庫も完備し、快適かつ安心な生活を提供しています。



所在地 東京都港区南青山6-10-9
階数 地上14階
構造 RC
総戸数 62戸
築年 平成14年8月
間取り 1R～1LDK
面積 31.53～69.89㎡

表参道～南青山 トレンディな生活圏

世界のトップブランドがひしめき、流行の発信地ともいえる南青山。原宿、表参道、六本木、渋谷、とトレンド情報の中心地とも呼べる街が徒歩圏内という最高の立地です。表参道駅から数分の所には、名前の由来ともなった骨董・古美術の専門店が多く建ち並ぶ骨董通りがあり、最近では、ファッションを中心として、カフェ、ヘアサロンなど個性的でスタイリッシュなショップも軒を連ねています。その他にも、東洋古美術約7000点を収蔵している根津美術館や、岡本太郎美術館など、多くの文化施設があり、情報の発信地であるとともに、街の至る所に高級感や品の良さが感じられます。

また歩いて15分程度の所には、2006年2月11日にグランドオープンし、新しく表参道のランドマークとなった表参道ヒルズがあり、国内外のブランドショップから、カフェ、そしてビューティーサロンまで、様々なショップが建ち並びます。



マンション外観
高級家具と家電が備え付けられたリビングダイニング
広々としたベッドルーム
浴室の窓には都心の景色が広がる
表参道の街並み
近隣にはお洒落なショップやカフェが建ち並び



ニューシティレジデンス 等々力

New City Residence Todoroki

都心で心豊かに暮らす。癒しの住環境。

全戸100㎡以上、リビングは広々、ファミリータイプ向け高級賃貸マンション

東急大井町線「等々力駅」より徒歩7分の、第1種低層住居専用地域に指定されている閑静な住宅街に、ニューシティレジデンス等々力は位置します。等々力駅周辺は高級住宅街としての名声が高く、近隣は敷地が広い戸建住宅を中心に、多くの高級感ある低層マンションが建ち並ぶ地域です。物件の北側には「等々力渓谷」で知られる谷沢川が流れ、都心へのアクセス性、生活利便性ととも、自然環境にも恵まれた良好なエリアです。

入居者はファミリー層を想定しており、総戸数22戸はいずれも100㎡以上と通常のマンションに比べてかなり専有面積が広く、かつ天井も高めで、さらに全室エアコンがビルトイン型と仕様の細かい所にも配慮が行き届いたゆったりとした住空間を提供しています。マイカーを利用する方のために、20台分の駐車場（全戸数に対して約91%）を用意しています。またセキュリティ面にも十分に配慮して、オートロック、TVモニター付インターホンの装備やピッキング防止対応のディンプルキーを導入しています。

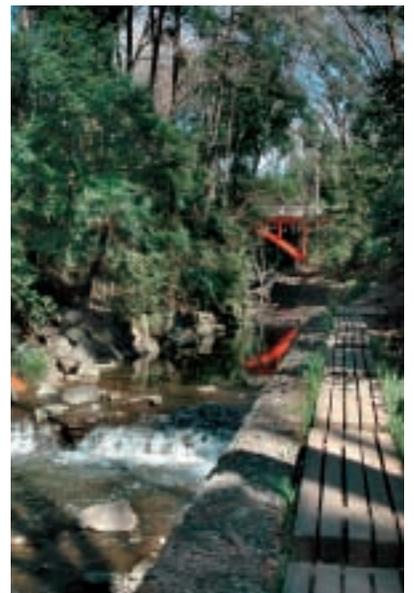
高級感漂う意匠の外観やエントランス、そして室内設備等どれをとっても分譲マンションのクオリティを有した高級賃貸マンションです。



所在地 東京都世田谷区中町1-16-7
階数 地上3階・地下2階
構造 RC
総戸数 22戸
築年 平成5年3月
間取り 2LDK～4LDK
面積 104.08～166.49㎡

東京にある緑のオアシス“等々力渓谷”

高級住宅地として知られる田園調布や自由が丘と同じ世田谷区に位置し、街のいたる所に高級住宅地としての雰囲気や気品が漂う等々力。この地域は、住宅地であるとともに、多くの自然が溢れる地域としても知られ、等々力駅から数分の所にある等々力渓谷は、谷沢川が多摩川へ注ぐ手前の1km程の間に自然が造った都内唯一の渓谷です。谷沢川に沿って、世田谷区立等々力渓谷公園が形成され、公園内部には江戸末期に建てられた等々力不動尊や、不動の滝、等々力児童遊園など、様々な施設や風景があり、都心にいながらも、それぞれの季節の風景が身近に感じられます。また、少し足をのばせば、屋外プール、テニスコート、野球場、野毛大塚古墳、デイキャンプコーナーなど、様々な施設が収容された玉川野毛町公園や、世田谷美術館などにもアクセスでき、休日や天気の良い日には多くの都民や観光客が訪れます。都会の喧騒を離れて、自然や様々な文化、スポーツを堪能することが出来る住環境です。



マンション外観
マンション共用廊下にも十分なスペースを確保
リビングダイニングには光が溢れる
近隣は高級住宅が建ち並ぶ閑静な住宅街
季節によって様々な風景が楽しめる等々力渓谷

ポートフォリオの特色

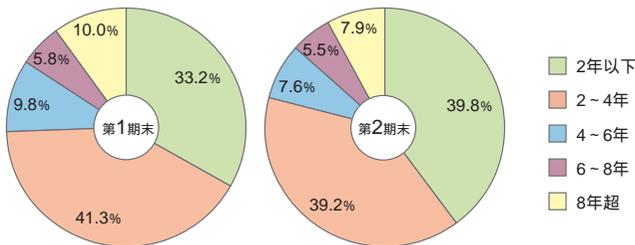
ポートフォリオの特色と分散状況

	第1期末(平成17年8月)	第2期末(平成18年2月)
物件数(物件)	77	86
資産総額(億円)注1)	968.1	1,223.9
賃貸可能戸数(戸)	3,766	4,526
ポートフォリオ予想損失率(%)注2)	5.0	5.1

(注1)取得価格に基づいて算出しています。

(注2)予想損失率とは、地震による予想最大損失率をいいます。想定した予定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年に一度の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、被害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

築年数(注1、2)



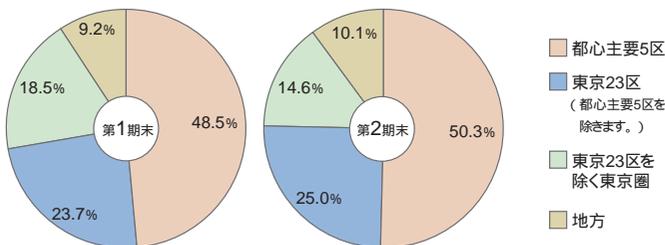
平均築年数

第1期末(平成17年8月)	第2期末(平成18年2月)
3.7年	3.5年

(注1)取得価格に基づいて算出しています。

(注2)小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

地域分散(注1、2、3)



投資基準

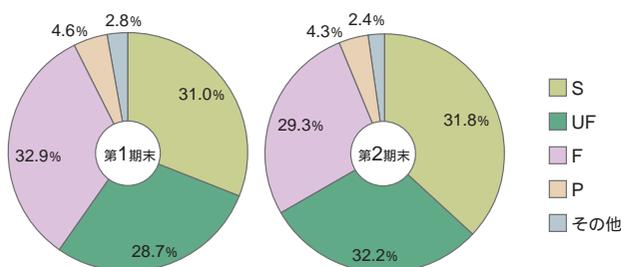
地域		比率	
東京圏	都心主要5区	30~70%	70%以上
	東京23区(都心主要5区を除きます。)	10~60%	
	東京23区を除く東京圏	10~50%	
地方		30%以下	

(注1)取得価格に基づいて算出しています。

(注2)小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

(注3)「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除きます。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

住居タイプ分散(注1、2、3)



投資基準

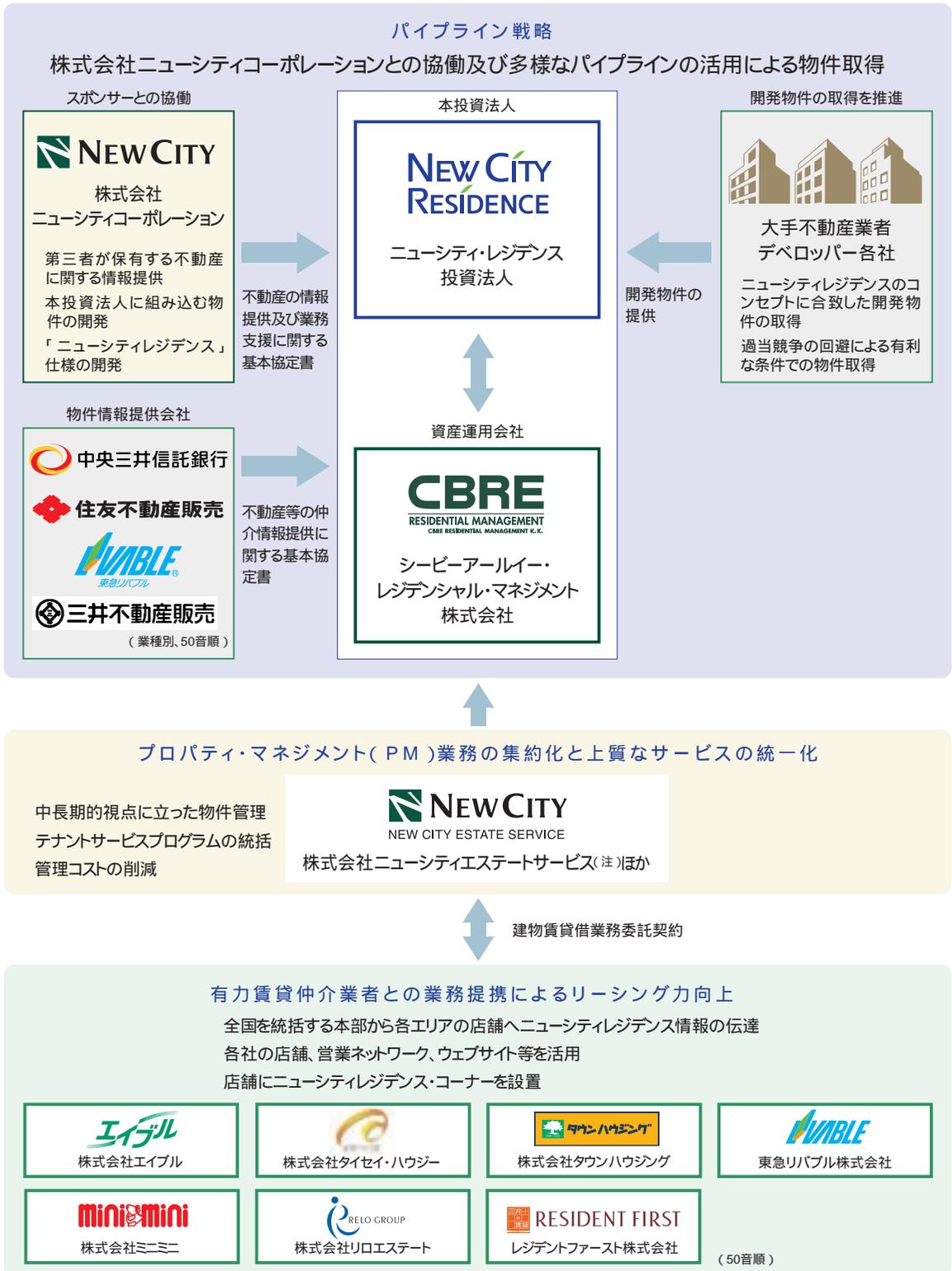
住居タイプ	比率
S シングルタイプ	20~40%
UF アーバンファミリータイプ	20~50%
F ファミリータイプ	20~50%
P プレミアムタイプ	5~20%

(注1)賃貸可能面積ベースで算出しています。

(注2)その他は店舗、事務所等、住居以外の用途をいいます。

(注3)小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

成長戦略 (I)



↑

プロパティ・マネジメント (PM) 業務の集約化と上質なサービスの統一化

NEW CITY ESTATE SERVICE

株式会社ニューシティエースタートサービス(注)ほか

↓ 建物賃貸借業務委託契約

有力賃貸仲介業者との業務提携によるリーシング力向上

全国を統括する本部から各エリアの店舗へニューシティレジデンス情報の伝達
各社の店舗、営業ネットワーク、ウェブサイト等を活用
店舗にニューシティレジデンス・コーナーを設置

 株式会社エイブル	 株式会社タカセイ・ハウジー	 株式会社タウンハウジング	 東急リパブル株式会社
 株式会社ミニミニ	 株式会社リロエステート	 レジデントファースト株式会社	(50音順)

(注) 株式会社ニューシティエースタートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエースタートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

成長戦略(Ⅱ)ブランド戦略

本投資法人は高級賃貸マンションとしての「ニューシティレジデンス」ブランドの確立に注力しています。

賃貸生活をサポートするテナントサービスプログラム

快適かつ利便性の高い賃貸生活をサポートする、ニューシティレジデンス入居者専用の各種サービスを提供しています。テナントサービスプログラムの問い合わせ窓口「リビングデスク」(専任担当者)を設置しています。

リビングオプション

衣食住に関わる様々なサービスメニューを用意しています。業者との提携により、入居者専用のお得な料金設定になっています。ご利用は入居者とサービス会社との直接契約となります。

【サービスメニュー】

食材・食料の宅配、衣類のクリーニング、ハウスクリーニング、家具・家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービス、パソコンサポート など

東京23区の47物件で提供中



24時間コールセンターサービス

居室内の水漏れ、給湯器・エアコン等の設備、停電、断水、共用部設備異常等のトラブルに、電話一本で係員が出勤していつでも復旧作業を行う24時間電話サービスです。

全国85物件で提供中



リビングハンドブック

居住者の皆様に、物件の管理体制、リビングオプションの内容、物件の周辺エリア情報、緊急機関情報などを記載した入居者専用ハンドブックを発行しています。

東京23区の
47物件で提供中



入居者専用ホームページ

賃貸生活に役立つ情報を発信しています。管理会社と入居者の双方向コミュニケーションにも利用しています。

【主なコンテンツ】

リビングオプションの案内と利用方法、物件の管理体制、管理会社からのご案内、生活サポート情報、住み替えのご案内 など

東京23区の
47物件で提供中



ニューシティレジデンスカード

「ニューシティレジデンス」の名称が付された物件居住の希望者には、入居者専用クレジットカードが発行されます。

【特典】家賃に応じたポイント発行
家賃の銀行口座自動引落し
入居時の保証人不要 など

全国59物件で導入



テナントサービスプログラムは本投資法人の主要なプロパティマネジメント会社である株式会社ニューシティエステートサービス注を通じて提供されます。

(注) 株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

モニタリング調査の開始

ニューシティレジデンスにおける居住性向上とテナントサービスの改善、今後の運用戦略立案に活かすため、モニタリング調査を実施することに致しました。

調査概要

- 平成18年4月～9月までの6ヶ月間
- ニューシティレジデンス入居者の中からモニターを選抜(16名)
- モニターの役割
 - 1.毎月(計6回)のアンケートへ回答する
 - 【内容】1)リビングオプションの利用と感想
 - 2)住まいの設備・セキュリティ・管理状況等に対する意見、提言
 - 3)入居者専用ホームページの内容
 - 4)ご意見、ご要望 など
 - 2.期間中2回の座談会に出席する



モニター募集のポスター

モニターへの説明会を実施

東京圏からニューシティレジデンス18物件を抽出、ポスター掲示によりモニター募集を行いました。その結果、定員の4倍強の応募者数が集まりました。その中から、16名の方が抽選で選ばれています。

そして平成18年3月、2回に分けて、当選したモニターの皆様への説明会及び座談会を開催しています。座談会では、モニタリング調査の今後の方向性を探るだけでなく、入居者の皆様から様々な意見を直接伺うことが出来ました。



入居者の皆様の声

Q. あなたは賃貸派ですか、それとも分譲派ですか...

ニューシティレジデンス大塚
(20代、男性)

これからも賃貸派。法人契約なので家賃補助がつく。購入するとしたらお金を貯めなければならない。部屋は、お風呂とトイレが気に入っている。毎日使う場所なので重要。

ニューシティレジデンス日本橋人形町
(30代、女性)

賃貸派。自分達の収入やライフステージに応じて住まいを選べる賃貸がベスト。それに、主人の仕事で海外転勤も有り得るので。

ニューシティレジデンス北沢
(30代、男性)

賃貸を継続する予定。これまでも賃貸で引越しを繰り返してきたが、今後も子供の成長に合わせて引越しを考える。

ニューシティレジデンス日本橋人形町
(40代、男性)

分譲と賃貸の両方に住んでみて、これからも賃貸派。気楽なのがいい。ここを選んだのは子供の教育環境が理由。室内も設備が整っているし、窓が大きいので開放感がある。

Q. ニューシティレジデンスのどんなところが気に入っていますか...

ニューシティレジデンス高輪
(30代、男性)

全体として高級感がある。特に国道に面したアプローチ部分が気に入っている。ルーフバルコニーがあると高級賃貸というイメージがある。

ニューシティレジデンス横浜イースト
(40代、女性)

立地が良い。エントランスロビーのスペースがホテルのよう。部屋数を無理に増やしていない良さがあり、各部屋が広くてゆったり感がある。

ニューシティレジデンス目黒三田
(40代、男性)

なんといっても駐車場。車が多いので、停められる物件を探すのに50件くらい回った。平置きで広めにとった駐車スペースなので、毎日車通勤する時に気を使わなくていい点も気に入っている。

ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー
(50代、女性)

ビルトイン型エアコン、ダウンライトが多いなど、設備のどれをとっても他の物件と比べて一番良かった。ベランダ以外のバルコニーではガーデニングを楽しんでいる。

成長戦略（Ⅲ）物件競争力の向上

本投資法人ではリノベーションを実施して物件競争力の向上を図っています。

事例紹介 ニューシティレジデンス経堂の改修工事

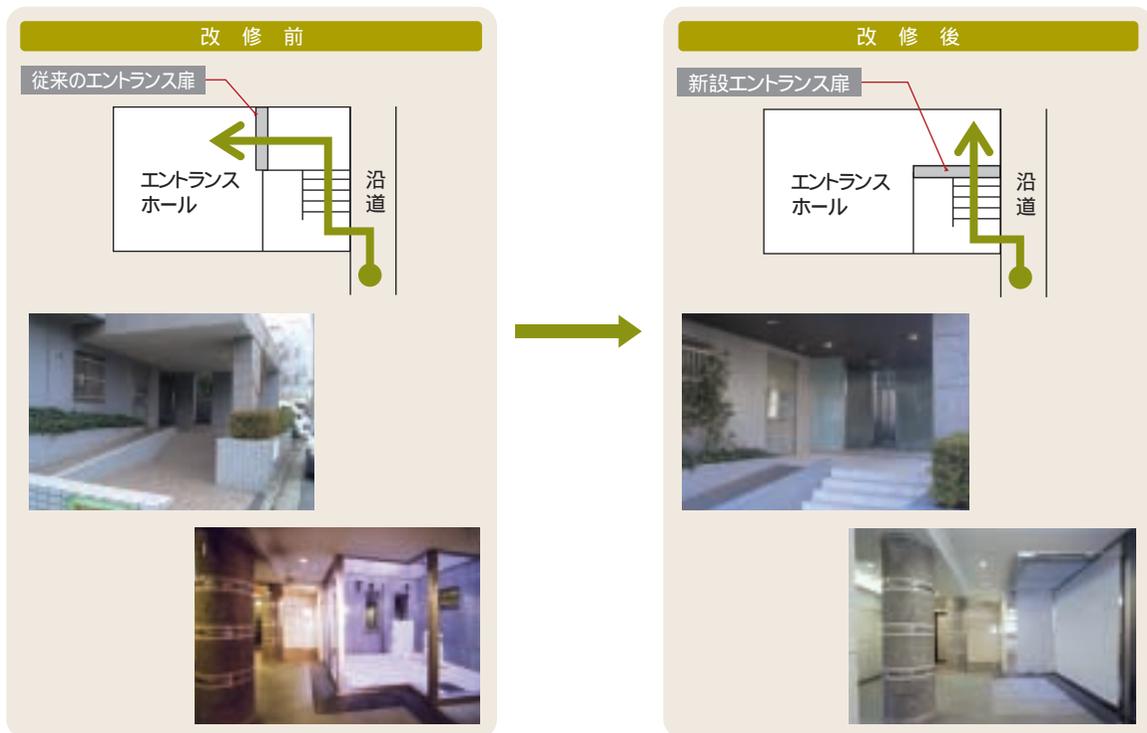
- 取得日：平成16年12月15日
- 取得価額：715百万円
- 所在地：東京都世田谷区経堂5-33-13
(小田急線経堂駅徒歩10分)
- 建築時期：平成元年5月(築17年)
- 賃貸可能戸数：24戸
- 間取り：2LDK～3LDK(63.06㎡～80.67㎡)
- ユニットタイプ：ファミリータイプ



リノベーションを実施して物件競争力を向上させる → 賃料上昇によるバリューアップ

大規模改修工事により、ゆとりのある空間と高級仕様を追求し、閑静な住宅街かつ有名小学校が近隣にある立地特性を活かし、より富裕層のファミリーをターゲットにする。

エントランスの改修工事



沿道から奥まった場所に隠れていたエントランスの扉を移設。これによって建物の顔となるエントランスを創造し、エントランスホールも拡張。ゆとりある玄関ホールに。

エントランスホール内のパティオに面したガラス壁を、高級感ある乳白色のガラスブロックに変更するとともに、自然でやわらかな採光に。また、パティオ部分の面積を減らしてエントランスホールに開放感を演出。

専有部の改修工事

305号室



403号室

305号室
403号室

工事概要
工事期間
資本的支出

エントランス、エントランスホール及び空室2室の改修工事
平成18年1月10日～2月18日
総額23百万円

構造計画書偽装問題について

本投資法人では、新規物件を取得する際に耐震性能を精査しています。

本投資法人は、物件取得時のデューデリジェンス(物件精査)の一環として、専門の第三者調査機関(応用アール・エム・エス株式会社)による地震リスク調査を実施し、耐震性を評価・分析しています。

- 応用アール・エム・エス株式会社では、自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink@を用いて予想損失率を算出しています。
- 予想損失率とは、地震による予想最大損失率をいいます。想定した予定使用期間(50年)中に想定される最大規模の地震(再現期間475年に一度の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものです。
- 予想損失率は、個別物件毎及びポートフォリオ全体で算出しています。

ポートフォリオ予想損失率 (2期末86物件)

5.1%

さらに本投資法人では、構造計算書偽装問題が発覚した後の平成17年12月以降の新規の物件取得に際しては、以下の取り組みを行っています。

物件取得時のデューデリジェンスにおいて、構造計算書について専門の第三者調査機関(株式会社インデックスコンサルティング)による意見書を取得しています。

外部の専門家である第三者調査機関に構造計算書の整合性に関し再調査を依頼し、構造計算書等に故意の改ざん・偽造等の不正が見られないこと及び法律に準拠した構造計算が実施されていることについて調査・検証を実施した上で、取得を行っています。

売主による補償

売主から、取得予定物件について、引渡し時において、建築基準法等の適用法令に違反した状態は存在せず、法令に基づき要求される耐震性を備えていることの表明保証を取得します。表明違反があった場合には、売主は本投資法人が被った損害等を補償するものとしています。さらに必要に応じて、売主の前所有者に対する瑕疵担保請求権を本投資法人が譲受します。

会社概要

株式会社インデックスコンサルティング (所在地:港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル)

1994年設立、主な業務概要は、コンストラクションプロジェクトマネジメント業務、リアルエステイトソリューション業務、ビジネスサポートエンジニアリング業務など。建築・不動産プロジェクトのパフォーマンスを最大化させ、企業経営の効率化を実現するためのコンサルティングを提供している。不動産取引時等に必要となるエンジニアリングレポート作成においても豊富な実績を有する。

応用アール・エム・エス株式会社 (所在地:港区赤坂3-11-15 赤坂桔梗ビル)

1998年設立、主な業務概要は自然災害リスク分析サービス、リスク証券化の際のリスク評価、企業のリスク管理に関するアドバイザーサービス、各種分析ソフトウェアライセンスの提供など。

耐震性能診断の実施

本投資法人では、新たな手法により、保有物件について建物の耐震性能に問題がないことを検証します。

株式会社インデックスコンサルティングとABSコンサルティングが共同開発した「構造エキスパートシステム」によって、建物の耐震強度を検証します。

構造エキスパートシステム（構造強度の妥当性に関する確認業務）

建物の構造計算において、建築基準法に定める必要耐力及び保有耐力計算に関して、著しい相違が無いことを検証します。

保有水平耐力とは、当該建築物の一部又は全体が地震力の作用によって崩壊メカニズムを形成する場合（建物がそれ以上の地震力を受けても抵抗力の増大がなく変形量のみが増大する場合で、特定の部材の破壊により鉛直荷重によって局部的な崩壊を生ずる場合を含む。）において、各階の柱、耐力壁及び筋材が負担する水平せん断力の和として求められる値です。

- 「構造エキスパートシステム」は、構造計算書・構造図面の整合性を確認することにより構造計算書改ざんの可能性について検証していたスクリーニング調査とは異なり、建物の耐震強度そのものを検証するシステムです。
- 検証の結果、当該建物の構造設計において、建築基準法に基づく必要保有水平耐力及び保有水平耐力の値に対して、各階共、著しい相違は認められず、法令で定める必要保有水平耐力の0.8倍以上の安全率を有することから、建築基準法で定める極めて稀な地震（震度5～7）が作用しても倒壊の恐れがないものと判断される場合、ABSコンサルティングが証明書（Certification）を発行します。



会社概要

ABSコンサルティング（商号:エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク）

1971年設立、米国ヒューストンに本社を置き、世界24ヶ国に52事業所を展開。自然災害、人的災害のリスクマネジメントコンサルティング専門会社として、同部門の2001年度全米売上高第1位。

ABSコンサルティング EQE日本部門（東京支店：港区虎ノ門5-12-1）は、地震リスク分析をはじめ、自然災害や巨大損害に繋がるリスク分析・評価等のリスクエンジニアリング、コンサルティング等を得意とする。



ポートフォリオ（全86物件）一覧

	物件番号	名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	タイプ別面積比率					
							S	UF	F	P	その他	
都 心 主 要 5 区	C-1	NCR南青山	3,783	3,473.28	62	2002年8月		100%				
	C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,315	3,296.44	60	2003年3月	27%	50%		11%	12%	
	C-3	NCR西麻布	3,143	2,802.62	37	2002年3月		33%		67%		
	C-4	NCRお茶の水	2,300	2,507.30	44	2002年8月	1%	85%	5%		8%	
	C-5	NCR参宮橋	1,734	1,898.47	26	1998年10月		12%	71%	17%		
	C-6	NCR新宿壹番館	1,978	2,235.58	105	2002年5月	100%					
	C-7	NCR新宿貳番館	889	1,024.49	41	2002年4月	100%					
	C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,940.94	62	2003年4月	60%	40%				
	C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,858.34	55	2003年4月	75%	25%				
	C-10	NCR銀座ツインⅠ	1,133	1,444.52	40	2003年9月	12%	87%			2%	
	C-11	NCR銀座ツインⅡ	968	1,244.54	33	2003年9月		100%				
	C-12	NCR原宿	1,220	1,225.26	21	2000年9月		89%	11%			
	C-13	NCR三田	986	1,128.80	30	2003年2月		100%				
	C-14	NCR代々木上原	765	811.95	25	2000年10月	9%	83%			8%	
	C-15	NCR千駄ヶ谷	695	803.03	21	2000年3月	8%	69%	24%			
	C-16	NCR新宿7丁目	626	957.60	23	1995年1月	19%	81%				
	C-17	NCR市谷左内町	577	694.16	21	2000年9月	100%					
	C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,230	1,747.90	32	2004年8月		66%	34%			
	C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,290	1,826.80	38	2004年8月		65%	35%			
	C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,308.38	32	2004年7月		78%	22%			
	C-21	NCR神保町	2,803	3,201.83	65	2004年9月		100%				
	C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1,662	2,117.46	63	2004年12月	65%	35%				
	C-23	NCR神保町Ⅱ	1,470	1,628.80	60	2004年5月	100%					
	C-24	NCR銀座イーストⅢ	841	972.51	41	2004年6月	87%	13%				
	C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	3,140	3,594.16	108	2003年9月	57%	43%				
	C-26	NCR笹塚	3,050	3,701.70	90	2004年9月	18%	82%				
	C-27	NCR高輪台	1,180	1,147.44	32	2004年2月	22%	78%				
	C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	842	1,105.20	48	2003年4月	100%					
	C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	580	668.79	27	2004年3月	100%					
	C-30	NCR銀座イーストⅣ	510	681.00	20	2003年12月	7%	93%				
	C-31	NCR高輪台Ⅱ	1,530	1,567.84	40	2004年9月	23%	77%				
	C-32	NCR南麻布	840	882.67	24	2004年7月	24%	76%				
	C-33	NCR南麻布イースト	1,260	1,217.92	40	2005年9月	100%					
	C-36	NCR高輪	10,995	10,408.26	169	2005年8月	8%	53%	32%	7%		
		計		61,597	67,125.98	1,635		29%	56%	10%	5%	1%
	東 京 23 区 (都 心 主 要 5 区 を 除 き ま す。)	M-1	NCR目黒三田	6,066	5,264.94	41	2002年9月	13%	17%		13%	57%
M-2		NCR等々力	1,850	2,863.78	22	1993年3月				100%		
M-3		NCR本所吾妻橋	1,122	2,255.87	35	2003年9月		33%	63%	4%		
M-4		NCR北沢	1,070	1,220.16	15	2002年1月			100%			
M-5		NCR目黒	1,050	1,414.73	26	2000年4月		95%	5%			
M-6		NCR洗足公園	921	1,608.40	19	1995年4月			70%	30%		
M-7		NCR経堂	715	1,621.24	24	1989年5月			87%		13%	
M-8		NCR門前仲町	524	887.94	31	2000年9月	100%					
M-9		NCR田園調布	511	1,066.08	17	1995年7月		34%	66%			
M-10		NCR根岸	356	594.79	12	2000年7月		100%				
M-11		NCR上池台	238	414.45	12	2002年3月	57%	43%				
M-12		NCR大塚	1,290	1,784.50	54	2004年9月	81%	19%				
M-13		NCR森下	985	1,383.90	38	2004年9月		100%				
M-14		NCR若林公園	970	1,425.43	23	2004年2月		35%	65%			
M-15		NCR浅草橋	870	1,537.84	32	2005年1月		100%				
M-16		NCR学芸大学	1,210	1,602.88	38	2005年4月	27%	73%				
M-17		NCR自由が丘	1,470	1,472.47	40	2004年4月	15%	85%				
M-18		NCR目白イースト	1,080	1,658.90	29	2005年4月		38%	62%			
M-19	NCR入谷	675	1,415.15	22	2005年6月		44%	56%				
M-20	NCR池袋	3,227	3,644.35	87	2005年1月	10%	85%	5%				
M-21	NCR要町	1,360	1,624.06	73	2005年8月	100%						
M-22	NCR上野タワー	2,990	4,197.66	102	2005年2月	21%	77%			2%		
	計		30,550	40,959.52	792		17%	44%	22%	10%	8%	

	物件番号	名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	タイプ別面積比率				
							S	UF	F	P	その他
東京23区を除く東京圏	G-1	NCR横浜イースト	6,753	12,349.46	228	2003年3月	15%	8%	77%		
	G-2	NCR船橋本町	1,083	1,496.40	86	1997年3月	100%				
	G-3	SH 元住吉	1,058	2,910.25	57	1991年4月	8%	34%	37%	15%	6%
	G-4	NCR豊田	1,053	3,630.55	67	1992年6月			100%		
	G-5	NCR西船橋	997	1,597.32	81	2001年3月	100%				
	G-6	NCR舞浜	844	1,287.72	61	2003年3月	100%				
	G-7	NCR市川妙典	769	1,218.00	58	2003年3月	100%				
	G-8	NCR久米川	715	2,013.93	31	1999年12月			100%		
	G-9	NCR浦安	653	1,074.53	51	2003年2月	100%				
	G-10	NCR南行徳Ⅰ	648	1,031.81	49	2003年3月	100%				
	G-11	NCR南行徳Ⅱ	447	724.63	35	2003年3月	100%				
	G-12	NCR野毛山	469	744.90	30	2000年9月	100%				
	G-13	NCR南林間	456	1,489.44	29	2002年4月		2%	91%		7%
	G-14	NCR湘南	445	1,082.28	19	2000年2月			100%		
	G-15	LM淵野辺本町	222	997.92	15	1991年8月			100%		
	G-16	LM東青梅第三	175	659.03	33	1992年5月	100%				
	G-17	PT市川	620	876.89	40	2004年4月	94%				7%
	G-18	PT塩焼	310	583.76	36	1993年4月	100%				
	G-19	PT堀江	193	374.33	22	1991年3月	100%				
	計		17,910	36,143.15	1,028		38%	6%	54%	1%	1%
地方	R-1	NCR大通公園	726	2,996.24	40	2000年10月			100%		
	R-2	五色山ハイツ	720	2,253.34	33	1993年8月			100%		
	R-3	NCR西公園	379	1,483.50	30	2000年10月			100%		
	R-4	NCR西大濠	258	1,013.22	17	2000年5月			100%		
	R-5	NCR加古川	274	1,888.02	34	2000年9月			100%		
	R-6	LM前橋西片貝	202	1,284.45	23	1992年2月		3%	97%		
	R-7	アプリ - レ垂水	1,710	6,545.25	99	2003年1月			100%		
	R-8	NCR上本町	855	1,826.30	30	2004年7月		26%	74%		
	R-9	クレスト草津	3,830	13,452.80	540	1999年2月	100%				
	R-10	NCR本町イースト	1,740	3,471.39	117	2005年2月	85%	15%			
	R-11	NCR新梅田	1,640	3,279.36	108	2005年2月	75%	25%			
	計		12,334	39,493.87	1,071		48%	5%	48%	0%	0%
合計			122,391	183,722.52	4,526		32%	32%	29%	4%	2%

(注1)「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除きます。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

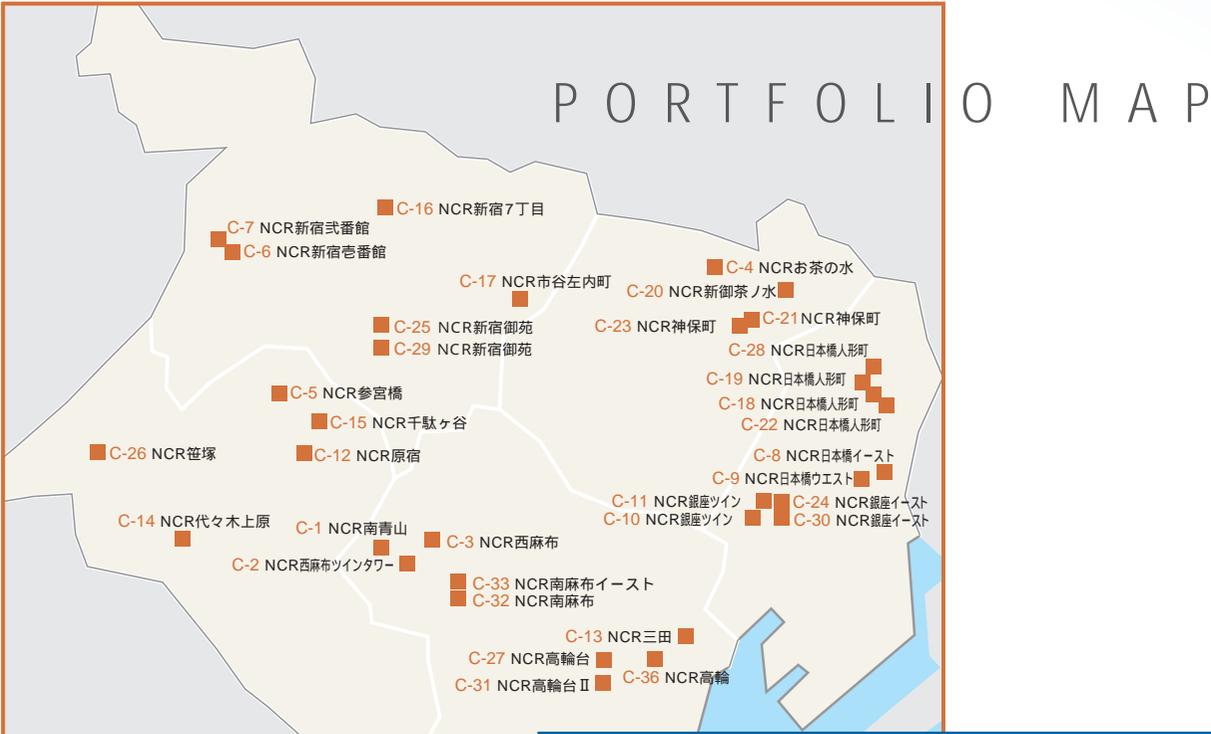
(注2)「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」は、パ・ケテラスをそれぞれ表します。

(注3)「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分又は取得予定部分における賃貸可能な面積を意味します。

(注4)「賃貸可能戸数」欄には、平成18年2月28日現在、個々の信託不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。区分所有建物については、取得済み資産に含まれる戸数を記載しています。

(注5)「タイプ別面積比率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に対する各住居タイプの賃貸可能面積の比率を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。「S」は、シングルタイプを、「UF」は、アーバンファミリータイプを、「F」は、ファミリータイプを、「P」は、プレミアムタイプをそれぞれ表しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる面積の比率を記載しています。小数点第1位を四捨五入して表示しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

ポートフォリオマップ



MAJOR 5 WARDS IN TOKYO





GREATER TOKYO

TOKYO 23 WARDS



ポートフォリオの概要

第2期中取得資産



C-36 ニューシティレジデンス高輪

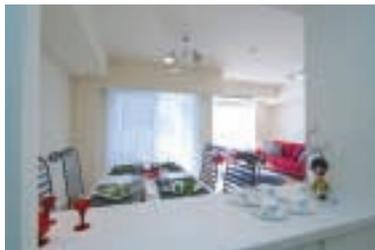
NCR Takanawa

所在地：東京都港区高輪二丁目17番12号

構造・階数：SRC,12F/B1F

建築時期：平成17年8月

賃貸可能戸数：169



C-31 ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ

NCR Takawadai



所在地：東京都港区高輪三丁目5番6号

構造・階数：RC,6F/B1F

建築時期：平成16年9月

賃貸可能戸数：40

C-32 ニューシティレジデンス南麻布

NCR Minami Azabu



所在地：東京都港区南麻布二丁目2番27号

構造・階数：RC,6F

建築時期：平成16年7月

賃貸可能戸数：24



M-20 ニューシティレジデンス池袋

NCR Ikebukuro

所在地：東京都豊島区西池袋三丁目1番12号

構造・階数：SRC,14F

建築時期：平成17年1月

賃貸可能戸数：87



C-33 ニューシティレジデンス南麻布イースト

NCR Minami Azabu East



所在地：東京都港区南麻布一丁目5番31号

構造・階数：RC,9F

建築時期：平成17年9月

賃貸可能戸数：40

M-21 ニューシティレジデンス要町

NCR Kaname-cho



所在地：東京都豊島区西池袋五丁目26番10号

構造・階数：RC,13F

建築時期：平成17年8月

賃貸可能戸数：73



M-22 ニューシティレジデンス上野タワー
NCR Ueno Tower

所在地：東京都台東区北上野一丁目15番5号

構造・階数：SRC,14F/B1F

建築時期：平成17年2月

賃貸可能戸数：102



R-10 ニューシティレジデンス本町イースト
NCR Honmachi East



所在地：大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号

構造・階数：RC,15F

建築時期：平成17年2月

賃貸可能戸数：117

R-11 ニューシティレジデンス新梅田
NCR Shin-Umeda



所在地：大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号

構造・階数：RC,11F

建築時期：平成17年2月

賃貸可能戸数：108

第1期末までに取得した資産

東京都心主要5区（港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区）

C-1 ニューシティレジデンス南青山

NCR Minami Aoyama



所在地：東京都港区
南青山六丁目
10番9号

構造・階数：RC,14F
建築時期：平成14年8月
賃貸可能戸数：62

C-2 ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー

NCR Nishi Azabu Twin Tower



所在地：東京都港区
西麻布二丁目
26番20号

構造・階数：SRC,15F/B1F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：60

C-3 ニューシティレジデンス西麻布

NCR Nishi Azabu



所在地：東京都港区
西麻布一丁目
3番12号

構造・階数：RC,5F/B1F
建築時期：平成14年3月
賃貸可能戸数：37

C-4 ニューシティレジデンスお茶の水

NCR Ochanomizu



所在地：東京都千代田区
神田小川町三丁目
24番1号

構造・階数：RC,8F
建築時期：平成14年8月
賃貸可能戸数：44

C-5 ニューシティレジデンス参宮橋

NCR Sangubashi



所在地：東京都渋谷区
代々木四丁目
52番12号

構造・階数：RC,4F/B1F
建築時期：平成10年10月
賃貸可能戸数：26

C-6 ニューシティレジデンス新宿壱番館

NCR Shinjyuku Ichiban Kan



所在地：東京都新宿区
北新宿一丁目
19番12号

構造・階数：RC,7F
建築時期：平成14年5月
賃貸可能戸数：105

C-7 ニューシティレジデンス新宿貳番館

NCR Shinjyuku Nibankan



所在地：東京都新宿区
北新宿一丁目
21番16号

構造・階数：RC,6F
建築時期：平成14年4月
賃貸可能戸数：41

C-8 ニューシティレジデンス日本橋イースト

NCR Nihonbashi East



所在地：東京都中央区
日本橋蛸殻町
二丁目8番13号

構造・階数：RC,10F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：62

C-9 ニューシティレジデンス日本橋ウエスト

NCR Nihonbashi West



所在地：東京都中央区
日本橋蛸殻町
一丁目38番16号

構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：55

C-10 ニューシティレジデンス銀座ツイン

NCR Ginza Twin



所在地：東京都中央区
入船三丁目
10番10号

構造・階数：RC,12F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：40

C-11 ニューシティレジデンス銀座ツイン

NCR Ginza Twin



所在地：東京都中央区
入船二丁目
6番4号

構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：33

C-12 ニューシティレジデンス原宿

NCR Harajyuku



所在地：東京都渋谷区
千駄ヶ谷三丁目
55番3号

構造・階数：RC,5F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：21

C-13 ニューシティレジデンス三田

NCR Mita



所在地：東京都港区
三田二丁目
7番16号

構造・階数：SRC,11F

建築時期：平成15年2月

賃貸可能戸数：30

C-14 ニューシティレジデンス代々木上原

NCR Yoyogi Uehara



所在地：東京都渋谷区
上原一丁目
17番16号

構造・階数：RC,4F/B1F

建築時期：平成12年10月

賃貸可能戸数：25

C-15 ニューシティレジデンス千駄ヶ谷

NCR Sendagaya



所在地：東京都渋谷区
千駄ヶ谷二丁目
9番10号

構造・階数：RC,4F

建築時期：平成12年3月

賃貸可能戸数：21

C-16 ニューシティレジデンス新宿7丁目

NCR Shinjuku 7 chome



所在地：東京都新宿区
新宿七丁目
17番16号

構造・階数：RC,5F/B1F

建築時期：平成7年1月

賃貸可能戸数：23

C-17 ニューシティレジデンス市谷左内町

NCR Ichigaya Sanaicho



所在地：東京都新宿区
市谷左内町
21番地

構造・階数：RC,4F/B1F

建築時期：平成12年9月

賃貸可能戸数：21

C-18 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
日本橋富沢町
7番15号

構造・階数：SRC,13F

建築時期：平成16年8月

賃貸可能戸数：32

C-19 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
日本橋富沢町
8番12号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成16年8月
賃貸可能戸数：38

C-20 ニューシティレジデンス新御茶ノ水

NCR Shin - Ochanomizu



所在地：東京都千代田区
神田淡路町二丁目
3番地4
構造・階数：SRC,B1F/10F
建築時期：平成16年7月
賃貸可能戸数：32

C-21 ニューシティレジデンス神保町

NCR Jinbocho



所在地：東京都千代田区
神田小川町三丁目
7番4号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：65

C-22 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
日本橋富沢町
12番11号
構造・階数：RC,10F
建築時期：平成16年12月
賃貸可能戸数：63

C-23 ニューシティレジデンス神保町

NCR Jinbocho



所在地：東京都千代田区
神田神保町二丁目
40番8号
構造・階数：RC,11F
建築時期：平成16年5月
賃貸可能戸数：60

C-24 ニューシティレジデンス銀座イースト

NCR Ginza East



所在地：東京都中央区
入船二丁目
8番8号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成16年6月
賃貸可能戸数：41

C-25 ニューシティレジデンス新宿御苑

NCR Shinjyuku Gyoen



所在地：東京都新宿区
新宿二丁目
14番4号

構造・階数：SRC, 15F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：108

C-26 ニューシティレジデンス笹塚

NCR Sasazuka



所在地：東京都渋谷区
笹塚一丁目
61番17号

構造・階数：RC, 10F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：90

C-27 ニューシティレジデンス高輪台

NCR Takanawadai



所在地：東京都港区
高輪三丁目
4番12号

構造・階数：RC, 9F
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：32

C-28 ニューシティレジデンス日本橋人形町

NCR Nihonbashi Ningyocho



所在地：東京都中央区
東日本橋三丁目
5番6号

構造・階数：SRC, 13F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：48

C-29 ニューシティレジデンス新宿御苑

NCR Shinjyuku Gyoen



所在地：東京都新宿区
新宿一丁目
29番15号

構造・階数：RC, 10F
建築時期：平成16年3月
賃貸可能戸数：27

C-30 ニューシティレジデンス銀座イースト

NCR Ginza East



所在地：東京都中央区
入船三丁目
10番8号

構造・階数：SRC, 11F
建築時期：平成15年12月
賃貸可能戸数：20

東京23区（都心主要5区を除く）

M-1 ニューシティレジデンス目黒三田

NCR Meguro Mita



所在地：東京都目黒区三田一丁目7番13号
構造・階数：RC,6F/B1F
建築時期：平成14年9月
賃貸可能戸数：41

M-2 ニューシティレジデンス等々力

NCR Todoroki



所在地：東京都世田谷区中町一丁目16番7号
構造・階数：RC,3F/B2F
建築時期：平成5年3月
賃貸可能戸数：22

M-3 ニューシティレジデンス本所吾妻橋

NCR Honjo Azumabashi



所在地：東京都墨田区
本所三丁目
7番11号
構造・階数：SRC,RC,14F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：35

M-4 ニューシティレジデンス北沢

NCR Kitazawa



所在地：東京都世田谷区
北沢一丁目
15番5
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成14年1月
賃貸可能戸数：15

M-5 ニューシティレジデンス目黒

NCR Meguro



所在地：東京都目黒区
目黒二丁目
1番13号
構造・階数：RC,7F
建築時期：平成12年4月
賃貸可能戸数：26

M-6 ニューシティレジデンス洗足公園

NCR Senzokukoen



所在地：東京都大田区
南千束二丁目
11番1号
構造・階数：RC,3F
建築時期：平成7年4月
賃貸可能戸数：19

M-7 ニューシティレジデンス経堂

NCR Kyodo



所在地：東京都世田谷区
経堂五丁目
33番13号

構造・階数：RC,5F
建築時期：平成元年5月
賃貸可能戸数：24

M-8 ニューシティレジデンス門前仲町

NCR Monzennakacho



所在地：東京都江東区
福住一丁目
17番12号

構造・階数：RC,9F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：31

M-9 ニューシティレジデンス田園調布

NCR Denenchofu



所在地：東京都大田区
田園調布五丁目
35番15号

構造・階数：RC,3F
建築時期：平成7年7月
賃貸可能戸数：17

M-10 ニューシティレジデンス根岸

NCR Negishi



所在地：東京都台東区
根岸四丁目
15番16号

構造・階数：RC,8F
建築時期：平成12年7月
賃貸可能戸数：12

M-11 ニューシティレジデンス上池台

NCR Kamiikedai



所在地：東京都大田区
上池台一丁目
4番15号

構造・階数：S,4F
建築時期：平成14年3月
賃貸可能戸数：12

M-12 ニューシティレジデンス大塚

NCR Otsuka



所在地：東京都豊島区
東池袋二丁目
32番20号

構造・階数：SRC,13F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：54

M-13 ニューシティレジデンス森下

NCR Morishita



所在地：東京都江東区
森下一丁目
16番12号
構造・階数：RC,11F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：38

M-14 ニューシティレジデンス若林公園

NCR Wakabayashi koen



所在地：東京都世田谷区
若林四丁目
39番4号
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：23

M-15 ニューシティレジデンス浅草橋

NCR Asakusabashi



所在地：東京都台東区
柳橋二丁目
16番21号
構造・階数：RC,9F
建築時期：平成17年1月
賃貸可能戸数：32

M-16 ニューシティレジデンス学芸大学

NCR Gakugeidaigaku



所在地：東京都世田谷区
下馬六丁目
46番6号
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成17年4月
賃貸可能戸数：38

M-17 ニューシティレジデンス自由が丘

NCR Jiyugaoka



所在地：東京都目黒区
自由が丘一丁目
20番1号
構造・階数：RC,5F
建築時期：平成16年4月
賃貸可能戸数：40

M-18 ニューシティレジデンス目白イースト

NCR Mejiro East



所在地：東京都豊島区
高田二丁目
8番16号
構造・階数：RC,8F
建築時期：平成17年4月
賃貸可能戸数：29

M-19 ニューシティレジデンス入谷

NCR Iriya



所在地：東京都台東区
下谷三丁目
1番28号

構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成17年6月
賃貸可能戸数：22

G-1 ニューシティレジデンス横浜イースト

NCR Yokohama East



所在地：神奈川県横浜市
神奈川区金港町
8番1号

構造・階数：RC,21F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：228

G-2 ニューシティレジデンス船橋本町

NCR Funabashi Honcho



所在地：千葉県船橋市
本町四丁目
4番8号

構造・階数：SRC,10F/B1F
建築時期：平成9年3月
賃貸可能戸数：86

G-3 ソンネンハイム元住吉

SH Motosumiyoshi



所在地：神奈川県川崎市
中原区井田中ノ町
8番8号

構造・階数：RC,7F/B1F
建築時期：平成3年4月
賃貸可能戸数：57

G-4 ニューシティレジデンス豊田

NCR Toyoda



所在地：東京都日野市
旭が丘三丁目
2番23号

構造・階数：SRC,8F
建築時期：平成4年6月
賃貸可能戸数：67

G-5 ニューシティレジデンス西船橋

NCR Nishi Funabashi



所在地：千葉県船橋市
西船四丁目
19番16号

構造・階数：SRC,10F
建築時期：平成13年3月
賃貸可能戸数：81

G-6 ニューシティレジデンス舞浜

NCR Maihama



所在地：千葉県浦安市
富士見五丁目
14番17号
構造・階数：RC, 6F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：61

G-7 ニューシティレジデンス市川妙典

NCR Ichikawamyoden



所在地：千葉県市川市
塩焼二丁目
14番20号
構造・階数：RC, 5F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：58

G-8 ニューシティレジデンス久米川

NCR Kumegawa



所在地：東京都東村山市
本町一丁目
12番1号
構造・階数：SRC, 7F
建築時期：平成11年12月
賃貸可能戸数：31

G-9 ニューシティレジデンス浦安

NCR Urayasu



所在地：千葉県市川市
新井三丁目
30番4号
構造・階数：RC, 5F
建築時期：平成15年2月
賃貸可能戸数：51

G-10 ニューシティレジデンス南行徳

NCR Minamigyotoku



所在地：千葉県市川市
南行徳四丁目
1番26号
構造・階数：RC, 5F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：49

G-11 ニューシティレジデンス南行徳

NCR Minamigyotoku



所在地：千葉県市川市
南行徳四丁目
1番5号
構造・階数：RC, 6F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：35

G-12 ニューシティレジデンス野毛山

NCR Nogeeyama



所在地：神奈川県横浜市
中区日ノ出町
一丁目6番

構造・階数：RC,6F

建築時期：平成12年9月

賃貸可能戸数：30

G-13 ニューシティレジデンス南林間

NCR Minamirinkan



所在地：神奈川県大和市
南林間二丁目
11番16号

構造・階数：RC,8F

建築時期：平成14年4月

賃貸可能戸数：29

G-14 ニューシティレジデンス湘南

NCR Shonan



所在地：神奈川県茅ヶ崎市
東海岸南一丁目
20番4号

構造・階数：RC,3F

建築時期：平成12年2月

賃貸可能戸数：19

G-15 ライオンズマンション淵野辺本町

LM Fuchinobe Honcho



所在地：神奈川県相模原市
淵野辺本町四丁目
38番13

構造・階数：SRC,RC,9F

建築時期：平成3年8月

賃貸可能戸数：15

G-16 ライオンズマンション東青梅第三

LM Higashi Oume Daisan



所在地：東京都青梅市
東青梅六丁目
10番2号

構造・階数：RC,7F

建築時期：平成4年5月

賃貸可能戸数：33

G-17 パークテラス市川

PT Ichikawa



所在地：千葉県市川市
市川一丁目
24番3号

構造・階数：RC,9F

建築時期：平成16年4月

賃貸可能戸数：40

G-18 パークテラス塩焼

PT Shioyaki



所在地：千葉県市川市
塩焼四丁目
12番22号

構造・階数：RC,3F
建築時期：平成5年4月
賃貸可能戸数：36

G-19 パークテラス堀江

PT Horie



所在地：千葉県浦安市
堀江一丁目
2番14号

構造・階数：RC,3F
建築時期：平成3年3月
賃貸可能戸数：22

地方

R-1 ニューシティレジデンス大通公園

NCR Ohdorikoen



所在地：北海道札幌市
中央区南一条西
十三丁目
4番地60

構造・階数：RC,9F/B1F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：40

R-2 五色山ハイツ

Goshikiyama Heights



所在地：兵庫県神戸市
垂水区五色山
四丁目20番18号

構造・階数：RC,7F
建築時期：平成5年8月
賃貸可能戸数：33

R-3 ニューシティレジデンス西公園

NCR Nishikoen



所在地：福岡県福岡市
中央区荒戸
二丁目5番6号

構造・階数：RC,11F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：30

R-4 ニューシティレジデンス西大濠

NCR Nishiohori



所在地：福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号

構造・階数：RC,5F
建築時期：平成12年5月
賃貸可能戸数：17

R-5 ニューシティレジデンス加古川

NCR Kakogawa



所在地： 彦番館:兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1
 式番館:兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1

構造・階数：RC,3F

建築時期：平成12年9月

賃貸可能戸数：34

R-6 ライオンズマンション前橋西片貝

LM Maebashi Nishikatakai



所在地： 群馬県前橋市
 西片貝町一丁目
 301番地5

構造・階数：RC,6F

建築時期：平成4年2月

賃貸可能戸数：23

R-7 アプリレ垂水

Aprile Tarumi



所在地： 兵庫県神戸市
 垂水区高丸
 七丁目3番1号

構造・階数：RC,12F

建築時期：平成15年1月

賃貸可能戸数：99

R-8 ニューシティレジデンス上本町

NCR Uehonmachi



所在地： 大阪府大阪市
 天王寺区上本町
 五丁目3番17号

構造・階数：RC,11F

建築時期：平成16年7月

賃貸可能戸数：30

R-9 クレスト草津

Crest Kusatsu



所在地： 滋賀県草津市
 笠山五丁目
 3番27号

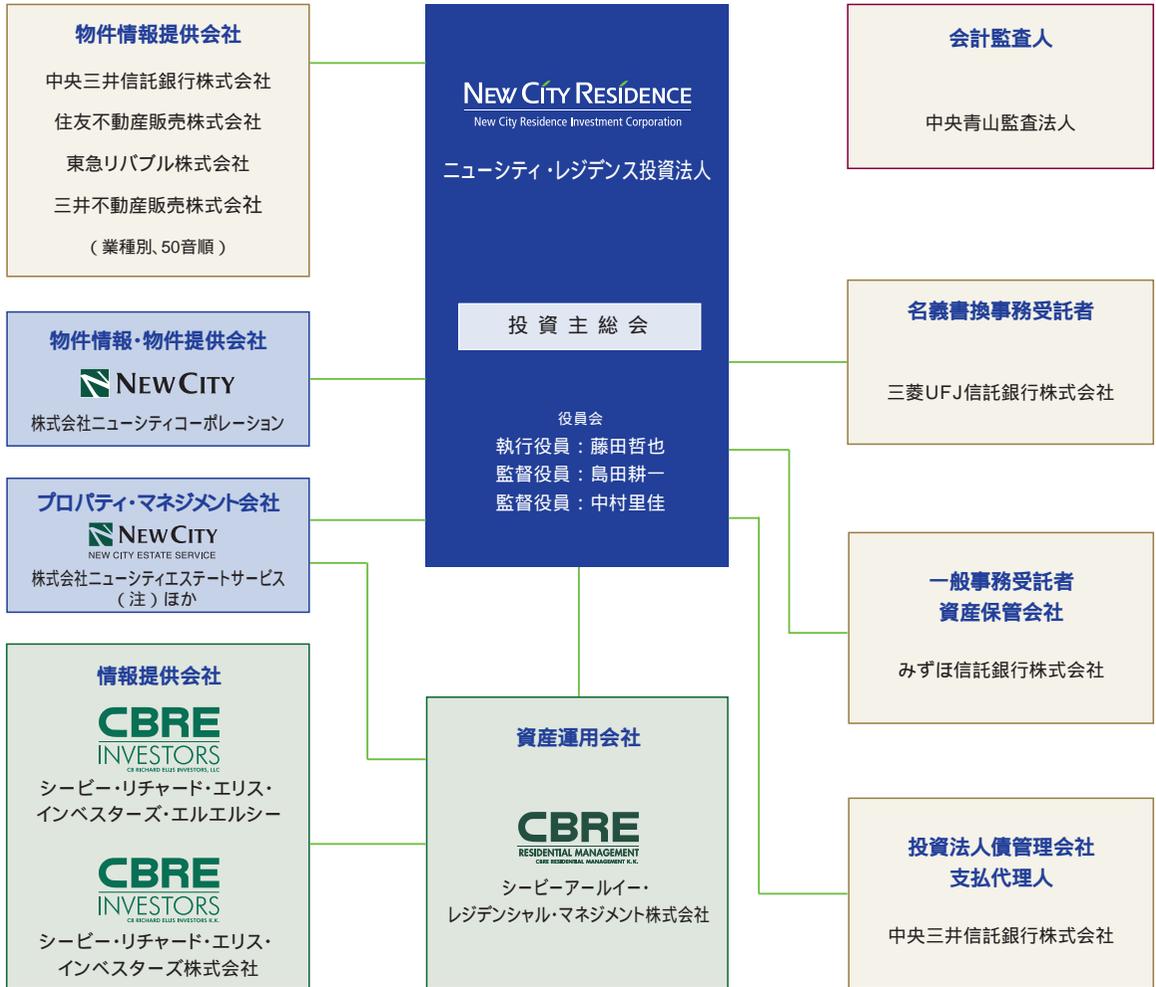
構造・階数：RC,11F/B2

建築時期：平成11年2月

賃貸可能戸数：540

本投資法人の概要

ニューシティ・レジデンス投資法人の仕組み



(注)株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

出資状況 (平成18年2月28日現在)

出資総額	65,106,293,640円
発行済投資口総数	122,612口

沿革

年月日	事項
平成16年 9月21日	設立企画人(シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成16年 9月27日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成16年10月27日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第28号)
平成16年12月15日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8965)
平成17年 9月13日	公募による投資口追加発行
平成17年10月12日	第三者割当による投資口追加発行

資産運用会社の概要

名 称： シービーアールイーレジデンシャル・マネジメント株式会社 (CBRE Residential Management K.K.)

資 本 の 額： 210百万円(平成18年2月28日現在)

事業の内容： 投信法^(注)第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務

会社の沿革

年月日	事 項
平成15年 5月27日	会社設立
平成15年10月17日	宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第82436号)
平成16年 8月 5日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第22号)
平成16年 9月17日	投信法 ^(注) 上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第33号)

(注)投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)

株式の総数(平成18年2月28日現在)

発行する株式の総数:6,000株

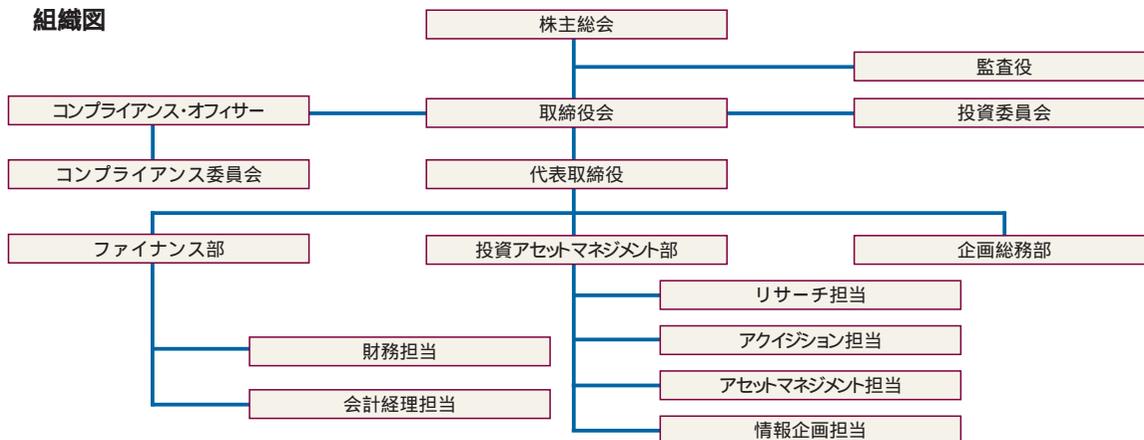
発行済株式の総数:4,200株

大株主の状況

名 称	住 所	所有株式数(株)	比率(% ^注)
シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー29階	1,785	42.5
株式会社 ニューシティコーポレーション	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー29階	1,785	42.5
株式会社CSKホールディングス	東京都港区南青山二丁目26番1号	420	10.0
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	105	2.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号	105	2.5
合 計		4,200	100.0

(注)上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

組織図



資産運用の概況

1. 営業成績及び財産の状況の推移

期 決算年月	単位	第1期	第2期
		平成17年8月	平成18年2月
営業収益	百万円	3,224	3,346
（うち賃貸事業収益）	百万円	（3,224）	（3,346）
営業費用	百万円	1,485	1,607
（うち賃貸事業費用）	百万円	（1,143）	（1,209）
営業利益	百万円	1,738	1,739
経常利益	百万円	1,151	1,435
当期純利益 (a)	百万円	1,146	1,433
総資産額 (b)	百万円	104,678	135,663
純資産額 (c)	百万円	40,503	66,539
出資総額	百万円	39,357	65,106
発行済投資口数 (d)	口	74,556	122,612
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	543,268	542,687
分配総額 (e)	百万円	1,146	1,433
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	15,381	11,692
（うち1口当たり利益分配金）	円	（15,381）	（11,692）
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	（ - ）	（ - ）
総資産経常利益率 (注2)	%	1.6 (2.2)	1.2 (2.4)
自己資本利益率 (注2)	%	2.9 (4.1)	2.7 (5.4)
自己資本比率 (c)/(b)	%	38.7	49.0
配当性向 (e)/(a)	%	99.9	99.9
【その他参考情報】			
投資物件数 (注3)	件	77	86
総賃貸可能面積	m ²	153,429.01	183,722.52
期末稼働率 (注3)	%	91.7	94.6
当期減価償却費	百万円	510	500
当期資本的支出額	百万円	40	46
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	2,591	2,637
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	9.3	12.7
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	22,231	15,774
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注2)	倍	18.3	16.9
有利子負債総額	百万円	62,200	66,900
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	59.4	49.3
当期運用日数	日	260	181

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しております。なお、第1期は平成16年12月15日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成16年12月15日を期首とみなして計算しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸事業利益 - 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用	+ 当期減価償却費
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額 / 期末総資産額	

(注3) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しております。また、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成16年9月27日に設立され、その後、公募増資により72,800口の投資口の追加発行を実施し平成16年12月15日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8965）しました。また、平成17年1月12日に第三者割当により1,456口、平成17年9月13日に公募増資により46,600口、平成17年10月12日に第三者割当により1,456口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口数は122,612口、出資総額は65,106,293,640円となっています。本投資法人の資産運用会社であるシービー・アールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託しつつ住居系資産の運用に特化して運用効率の向上を図る一方、テナント・住居タイプ・投資対象地域の分散によってリスクの低減にも注力し、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）で定める「基本方針」に基づき中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

a. 賃貸住宅市場

資産運用会社は、バブル経済崩壊に伴う個人の不動産保有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止等に伴い、賃貸住宅への需要は増加傾向にあり、また、ライフスタイルの多様化による賃貸住宅志向等に起因して、従来供給戸数が乏しかった優良賃貸住宅に対する需要の高まりが特に東京都中心に認められます。地方主要都市においても、一部地域においては優良賃貸住宅への堅調な需要が確認されます。一般消費活動の回復基調にも同調して、そのような傾向は今後も継続するものと見込んでいます。

供給面では、賃貸物件の新規開発供給は増加しているものの、堅調な需要に支えられて、優良物件の供給はまだまだ不十分であるものと判断しております。

b. 賃貸住宅売買市場

バブル経済崩壊後、収益に基づく不動産の評価基準が確立し、投信法の改正により導入された不動産投資信託（以下「J-REIT」といいます。）を含む不動産ファンドを投資主体として、需要の多い都心部好立地物件を中心に、賃貸住宅への投資は引き続き増加が認められます。特に、最近では、数多くの不動産をポートフォリオとして専門の管理会社にその管理運営を委託することにより、効率的・組織的な資産運用を実施している不動産ファンドによる不動産への投資需要が増加し、これに応じてマンション開発業者等も投資用不動産としての良質な賃貸住宅を市場に供給することにより、賃貸住宅の供給は増加傾向にあります。一方でこのような良質な賃貸住宅の供給が新たな賃貸需要を掘り起こしているようにも見受けられます。デフレの終わりを示す経済指標が公表される中、優良投資用不動産の需給は逼迫しつつあります。

(ロ) 第2期の運用状況

a. 第2期の追加物件の取得

本投資法人は、平成17年9月より77物件（取得価格ベースで968.1億円、賃貸可能戸数合計3,766戸）で第2期の資産の運用を開始しました。その後、本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指すべく、厳選した資産への追加投資を行った結果、かねてより当期末までに達成することを目標としていた資産規模1,000億円を期初において達成したほか、期末時点では、取得予定である資産も含め、追加取得資産は合計501.6億円となり、上場時の約2.4倍（1,469.8億円）（取得価格ベース）にまで拡大しました。

当期の追加取得に際しては、景気回復による賃料相場の上昇が期待できると考えられる東京都心5区への重点的投資を行った（取得予定である資産を含み6物件）ほか、より高いリターンを見込むことが可能な地方への分散投資（取得予定である資産を含む5物件）を一層拡大しております。

以下は、当期における、本投資法人の運用資産取得の概要を表によって示したものです。なお、下表に記載の物件のほかに、第2期末現在で取得予定の資産（7物件）があり、それらの取得予定価格の合計は245.9億円であり、これらを含めると、全取得物件は93物件（取得価格ベースで1,469.8億円、賃貸可能戸数合計5,221戸）となります。

	当該月に取得された物件 (物件数、取得価格合計) (注1)	各月末合計 (取得済み物件ベース) (注2)	賃貸可能戸数合計 (取得済み物件ベース) (注3)
平成17年9月	3物件 / 55.9億円	80物件 / 1,024.0億円	3,917戸
平成17年10月		80物件 / 1,024.0億円	3,917戸
平成17年11月		80物件 / 1,024.0億円	3,917戸
平成17年12月	3物件 / 46.4億円	83物件 / 1,070.4億円	4,182戸
平成18年1月	2物件 / 123.5億円	85物件 / 1,194.0億円	4,424戸
平成18年2月	1物件 / 29.9億円	86物件 / 1,223.9億円	4,526戸

(注1)「当該月に取得された物件」とは、当該月に本投資法人により当該不動産にかかる信託受益権が取得された物件をいいます。
(注2)「各月末合計（取得済み物件ベース）」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する不動産にかかる物件の総数及び信託受益権の取得価格の合計額をいいます。
(注3)「賃貸可能戸数合計（取得済み物件ベース）」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する信託受益権にかかる不動産の賃貸可能戸数の合計をいいます。
(注4)本投資法人は、第2期末時点において取得を予定していた7物件のうち、ニューシティレジデンス静岡鷹匠を平成18年3月30日に取得しました。また、残るニューシティレジデンス品川シーサイドタワー、ニューシティレジデンス銀座、ニューシティレジデンス日本橋水天宫、ニューシティレジデンス阿倍野、ニューシティレジデンス大手通及びニューシティレジデンス栄を取得する予定です。詳細については、後記「(参考情報)6. 決算後に生じた重要な事実 第2期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要」をご参照下さい。

b. リースアップリスクの回避

本投資法人は、引き続き築浅物件の取得に注力しています。築浅物件の取得には、一般的に、投資法人による取得時点において、稼働を開始して間もないことから、入居者が確保できないリスク（リースアップリスク）が伴います。このリスクを回避するため、本投資法人は、必要に応じて築浅物件の一部につき、取得の際に、一定の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸の総賃貸面積の割合をいい、以下「稼働率」といいます。）に到達することを取得の条件とした停止条件付売買契約を締結することがあります。実際に、本投資法人は、当期中に売買契約を締結した物件のうち3件、当期末後に売買契約を締結した物件を合わせると4件について、停止条件付売買契約を締結しています。これらの4物件のうち、3物件は、稼働率が50%以上となることを取得の条件としたほか、1物件は、稼働率が70%以上となることを条件としています。

このように、本投資法人は、築浅物件を取得する際に収益性が低下することがないように、当該物件を安定稼働した段階で取得するための配慮をしております。

c. 稼働率の向上

第2期末現在の稼働率は、全物件平均して94.6%（面積ベース）であり、第1期末時点における稼働率（91.7%）よりも2.9%上昇しております。

(3) 構造計算書偽装問題に対する取り組み

本投資法人は、かねてより物件を取得する際のデュー・ディリジェンスにおいて、第三者専門機関（応用アール・エム・エス株式会社）による地震リスク調査を行い、耐震性を評価・分析した上で物件取得を判断してきております。これに加え、千葉県建築設計事務所による構造計算書偽装問題が発覚した後の平成17年12月以降の新規の物件取得に際しては、別の第三者専門調査機関（株式会社インデックスコンサルティング）から報告書を取得し、当該物件の構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断するとの調査結果を得た上で当該物件を取得しております。また、同じく平成17年12月以降、取得予定物件にかかる売買契約において、売主から取得予定物件について、売主の知る限り、建築基準法等の適用法令に違反した状態は存在せず、また、当該物件が法令に基づき要求される耐震性を備えていることの表明保証を取得し、かつ、上記の表明違反があった場合には、売主は本投資法人が被った損害等を補償するものとしております。さらに、必要に応じて、売主から当該物件の前所有者に対する瑕疵担保請求権を取得することがあります。

(4) 本投資法人の保有する資産の運営管理

資産運用会社は、先進的なアセットマネジメント手法を構築すべく、運用資産の計数情報管理・分析、資産運用に関する情報管理、資産運用管理システムの開発・運営・保守管理、ITインフラの管理・構築に関する事項等を行う情報企画担当部署を投資アセットマネジメント部内に新設しました。資産運用会社は、資産の運営管理のツールとして、米国Intuit Inc.の製品で世界40カ国の不動産関連企業が導入しているソフトウェアであるManagement Reports International (MRI)を導入し、情報企画担当において、MRIを利用した資産運用会社独自のカスタマイズによるシステム構築を行うことにより、運用資産のパフォーマンス分析やトラックレコードの蓄積を行い、投資判断のデータとして資産の運営・管理へのフィードバックを行ってまいります。また、これらのデータを、運用資産に関しプロパティ・マネジメント（PM）業務を委託するPM会社と共有することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件の競争力の維持・向上に注力してまいります。

(5) 資金調達状況

本投資法人の当期における着目点としまして、負債比率の健全性を含めた財務の安定性の維持及び資金調達コストの可能な限りの圧縮はいうまでもなく、さらに資金調達手段の多様化と将来の金利動向を睨んでの金利の固定化の促進に注力しました。

以上を踏まえ、当期の実績としまして、平成17年9月に、特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得及び借入金の返済等を目的として、投資口の追加発行を行い、この結果、当期末の発行済み投資口数は122,612口、出資総額は651億円となりました。また、特定資産の取得及び借入金の返済等に充当する目的で、短期借入れ及び長期借入れを行ったほか、資金調達の多様化及び金利の長期固定化を図り、平成18年2月に第1回無担保投資法人債（投資法人債限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を発行いたしました。この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は669億円（うち短期借入金160億円（一年以内返済予定長期借入金102億円含む）、長期借入金369億円、投資法人債140億円）となり、期末総資産有利子負債比率は49.3%、長期有利子負債比率は76.1%、長期固定比率（有利子負債残高に占める固定金利負債の比率）は36.2%となりました。

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付：A3 アウトルック：安定的

(注)ムーディーズの発行体格付けとは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する同社の意見です。なお、アウトルック（格付け見直し）は、格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「ステイブル（安定的）」等で表されます。

(6) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第2期の実績として営業収益3,346百万円、営業利益1,739百万円、経常利益1,435百万円、当期純利益1,433百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は11,692円となりました。

3. 増資等の状況

当期の増資等の状況は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成17年9月13日	公募増資	46,600	121,156	24,968	64,326	（注1）
平成17年10月12日	第三者割当増資	1,456	122,612	780	65,106	（注2）

（注1）1口当たり発行価格555,660円（引受価額535,815円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注2）1口当たり発行価額535,815円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行いました。

（注3）記載した数値は、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期
決算年月	平成17年8月	平成18年2月
最 高	687,000円	598,000円
最 低	568,000円	503,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、1口当たりの分配金を11,692円としました。

期	第1期	第2期
計算期間	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
当期末処分利益総額	1,146,774,606円	1,433,646,637円
利益留保額	28,770円	67,133円
金銭の分配金総額	1,146,745,836円	1,433,579,504円
（1口当たり分配金）	（15,381円）	（11,692円）
うち利益分配金総額	1,146,745,836円	1,433,579,504円
（1口当たり利益分配金）	（15,381円）	（11,692円）
うち出資払戻総額	- 円	- 円
（1口当たり出資払戻額）	（ - 円）	（ - 円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）投資環境

本投資法人がその運用対象として特化している賃貸住宅については、東京都心部を中心とする優良な開発用地の取得が難しくなっており、今後もその傾向は継続していくものと考えられます。J-REITを含む不動産ファンドにとっては、運用の成否の鍵となる新たな優良投資用不動産を確保するため、地方の中核都市も視野に入れたより幅広いパイプライン、ネットワークの構築の必要性が高まっていると考えております。また、確保した資産の効率的運用のための具体的な戦略が求められていると考えております。

（2）運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

パイプライン戦略

第3期目以降も、資産運用会社のスポンサーの1社である株式会社ニューシティコーポレーション（以下「NCC」といいます。）及びその意向を受けて設立された特別目的会社（これらを併せて「NCC等」ということがあります。）との協働に加え、中央三井信託銀行株式会社、住友不動産販売株式会社、東急リパブル株式会社及び三井不動産販売株式会社（以下併せて「物件情報提供会社」といいます。）からの不動産等に関する仲介情報を軸に物件取得を進めていく方針です。

本投資法人及び資産運用会社は、NCCとの間で、NCC又は第三者が保有する不動産に関する情報及び不動産の取得にかかる情報の提供及び業務支援に関し、「不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書」を締結しています。同社とのパイプライン戦略は、今後も本投資法人の外部成長における重要な柱として位置付けております。第2期中には、NCC等からの取得物件は2物件で、第1期中と合わせると61物件（購入物件数で第2期末現在において本投資法人が保有し又は保有を予定する資産全体の70.9%）、NCC等による仲介によって取得した物件は5物件で、第1期中と合わせると21物件（同24.4%）となっています。今後NCC等から取得する物件においては、原則として売買契約締結日以降、一定の稼働率になった段階で本投資法人が取得することを基本とし、リースアップリスクを軽減し、新規物件を安定稼

働した段階で取得するための契約上の配慮をしていく予定です。また、今後はマンション開発業者でもあるNCC等の開発した物件の購入について、本投資法人の投資方針の範囲内で積極的に取組んでいく予定です。NCC等からの開発物件の取得に際しては、本投資法人の希望する仕様の物件を取得することが可能な場合もあり、これにより「ニューシティレジデンス」の仕様の統一を図ることも将来的に期待できます。

また、本投資法人及び資産運用会社は、物件情報提供会社との間で、不動産の情報の提供について、「不動産の仲介情報提供に関する基本協定書」を個別に締結しています。資産運用会社は物件情報提供会社との間で定期的に情報入手の機会を設定すること等を通じ、市場における不動産等の情報を把握してきております。今後も物件情報提供会社が持つ幅広いネットワークを活用し、投資機会の発掘に努めてまいります。

物件取得手法の多様化（開発物件の取得）

投資環境が厳しくなる中、築浅物件の取得を目指しつつ、過熱する物件取得競争を回避する目的とする取得手法の多様化の一環として、引き続き新規開発物件の取得に注力してまいります。本投資法人は、自らかかる新規開発業務を行うことはありませんが、デベロッパーが開発中の物件に対し、その開発初期の段階において、本投資法人が当該物件の工事完成を停止条件として売買契約締結を行うことにより、比較的有利な条件での取得が可能となる場合があり、本投資法人はこれら大手不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワーク構築を通じて、「ニューシティレジデンス」のコンセプトに合致した新規開発物件の取得を進めていく方針です。

一方で、新規開発物件の取得に際しては、当該土地の地理的環境、将来性、物件の住居としての魅力、学校・駅・病院等の公的施設等へのアクセスのほか、通勤・通学の便といった立地条件、デベロッパーや施行業者の過去の実績と過去の開発物件の品質等を考慮し、また、当該開発業務に伴う開発リスクのレベルと当該開発業務への影響度等を総合的に勘案します。さらに、取得までの過程においては、資産運用会社またはその委託にかかる専門家が、住戸の間取り及び仕様に関し開発業者との協議を可能な限り行い、賃貸需要に合致した物件を取得するよう努め、また、工事期間中は施工内容のモニタリングにより開発物件の品質を可能な限りチェックする方針です。

本投資法人では、前記のパイプライン戦略及び物件取得手法の多様化と、大手不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワークの構築による物件取得により、今後も外部成長を継続してまいります。

b. 内部成長戦略

資産運用会社は、平成16年10月29日付で本投資法人及び株式会社ニューシティエステートサービス（以下「NCES」といいます。）との間で、本投資法人の取得資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託にかかる基本合意に関する基本合意書（以下「基本合意書」といいます。）を締結し、NCESにプロパティマネジメント業務を委託してまいりましたが、NCESが、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビング（以下「NCL」といいます。）と合併して消滅したことに伴い、NCESの基本合意書における地位は、NCLに承継されました。また、NCLは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービス（以下「NCPS」といいます。）に商号を変更しました。資産運用会社は、NCESの基本合意書における地位を承継するNCPSに、原則として今後ともプロパティマネジメント業務を委託し、NCPSが有する賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用するとともに、本投資法人が保有するポートフォリオの建物管理業務及び入居者管理業務を可能な限りNCPSに集約化し、下記の戦略に基づき運用資産からの収益の極大化を図る方針です。

- ①NCPSが有する賃貸住宅運営・管理の経営資源を最大限活用し、建物管理及び賃貸営業の業務集約化による運営・管理コストの削減及び効率化並びにクオリティ（品質）の統一を実現し、物件価値の維持・向上や賃貸営業の効率化による稼働率や賃料の維持・向上を目指すこと。
- ②良質かつ統一的なサービスの提供によって入居者の満足度の向上を実現し、これに加えて、下記記載の入居者向けサービスプログラムを導入することにより、競合賃貸住宅との差別化や入居者の獲得及び維持を図ること。

ブランド戦略 - 高品質な賃貸住宅の提供

一部の区分所有物件や一棟貸しの物件等は例外として、資産運用会社はその運用資産における統一名称である「ニューシティレジデンス」を、高級賃貸マンションブランドとして確立させること（ブランド戦略）を推進してまいりました。東京都内では、物件数の増加に伴い、「ニューシティレジデンス」ブランドの認知度は向上しております。今後も高品質な賃貸住宅を提供することを通じた高級感及び信頼感の醸成と、入居者向けの各種サービスプログラムの提供によって、他の賃貸住宅との差別化を企図しております。

高級分譲マンション仕様の高品質（ハイスペック）な設備・仕様の賃貸住宅を「ニューシティレジデンス」の標準仕様とするほか、近年入居者の関心が非常に高いセキュリティシステムの充実した賃貸住宅の提供を推進してまいりました。これに加えて、エントランスのインテリアコーディネートのリニューアルやクリスマスツリーの設置など、共用空間を活かす管理ソフトサービスの提供を進めてまいります。現地管理人等へのアンケート調査を行い、建物管理の品質を常時チェックする体制を構築することも、ポートフォリオの競争力の維持及び向上に寄与するものと考えております。

ブランド戦略 - 入居者へのサービスプログラムの導入

入居者の利便性と満足度の向上を計り、競合賃貸住宅との差別化及び顧客である入居者の困り込みを図るため、入居者向けの各種サービスを提供するプログラムを順次実施しており、かかるサービスの提供対象物件を順次拡大しております。入居者に対し便利で安心、かつ質の高い賃貸生活をサポートするため、これらのサービスプログラムは、NCPSを通じて提供されています。

また、入居者にフィットする独自のサービスを検討するため、入居者モニター制度をスタートいたしました。入居者からモニターを募り、アンケートや座談会を実施していく予定です。建物管理の内容や入居者サービスの利用状況等、

入居者の満足度を確かめながら、相互のコミュニケーションを図り、的確なサービスを提供してまいります。

<サービスプログラムの内容>

- (a)「リビングオプション」は、NCPSが独自に選定し、NCPSと入居者向けサービスの内容等について合意した業者によって提供される以下の各種有料サービスです。これらのサービスは、入居者向けに配布する「リビング・ハンドブック」や、NCPSのウェブサイト上に開設した「テナント専用ホームページ」を通じて入居者に紹介されます。
- サービスの内容；食材・飲料の宅配、衣類のクリーニング、ハウスクリーニング、トランクルームの利用、家具家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービス、パソコンサポート等
- (b) 緊急時の修繕やトラブルに対応する24時間コールセンターと緊急出動サービス
共用設備の異常、居室内の水漏れ、台所・風呂・トイレの詰まり、給湯器・エアコン等の故障、停電、断水、ブレーカーのヒューズ切れ等のトラブル発生時に電話一本で係員が出動して24時間いつでも復旧業務を行う24時間電話サービスで、入居者が常に安心できる暮らしをサポートするため有用なサービスであると考えております。
- (c)「ニューシティレジデンスカード」の発行
特典付き入居者専用クレジットカードを希望する入居者に発行します。入居者は「ニューシティレジデンスカード」を取得することにより、物件の賃借に際し、保証人を立てる必要がなくなるほか、上記カードの決済機能を用いて賃料を銀行口座から自動引落しすることが可能です。また、カードで支払った賃料の額に応じてポイントが貯まるので、当該ポイントが一定基準に達した場合には、入居中の物件で賃貸借契約を更新する際に更新料の一部に充当することが可能となるほか、日本航空グループが提供するマイレージへの転換や、選択肢の中から希望する物品に交換する特典を得ることが出来ます。なお、平成18年4月14日現在の加入率は約19%となっております。
- (d) 暮らしに役立つ「リビングハンドブック」の入居者への配布や入居者専用ホームページの開設
サービスプログラムの内容や周辺環境について分かりやすくまとめた「リビングハンドブック」を各入居者に配布しております。また、同様の内容は入居者専用ホームページでもご覧頂けます。
- (e) 入居者専用お問い合わせ窓口である「リビングデスク」の開設
入居者の利便性向上の一環として、各種サービスのお問い合わせ窓口として、「リビングデスク」を開設いたしました。「リビングデスク」にて入居者の皆様に、より便利で快適な暮らしを提供するサービスのご案内を致します。このように本投資法人のポートフォリオを構成する物件の運用においては、プロパティ・マネジメント業務を集約すると同時に組織的な管理を行い、規模の利益を活かしつつ入居者専用の各種サービスを導入し物件の魅力を高めることにより物件の競争力を高め、収益の安定と向上を図ることとします。今後も、かかるサービスプログラムの入居者による利用率を高めると同時に、入居者とのコミュニケーションの窓口（リビングデスク）を活用し、入居者の多様なニーズに応えることで、「ニューシティレジデンス」のブランド戦略を一層推進してまいります。
- 本投資法人では、このような差別化が物件競争力の維持向上と入居期間の長期化に繋がり、本投資法人が保有するポートフォリオからの長期安定的なキャッシュ・フローの創出を実現するものと考えています。

(3) 財務戦略等

資産規模の拡大に対応するため、資金調達手段を多様化し、また格付取得による信用力を反映した無担保借入れ等により、いっそうの柔軟性及び機動性を高めていきます。また、金利上昇リスクやリファイナンスリスクのヘッジのために、短期から長期、変動金利から固定金利への促進を図り、さらにはリファイナンス時期の平準化にも考慮しつつ、本投資法人の借入れまたは投資法人債の発行を行います。

なお、本投資法人は、投資法人債及び借入金を合わせたLTVの上限は資産運用会社の運用ガイドラインにおいて原則として60%としています。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報) 第2期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要

(1) 本投資法人は、第2期末（平成18年2月28日）後に下記（a）記載の不動産所有権を取得しました。

- (a) R-12 ニューシティレジデンス静岡鷹匠
（取得日：平成18年3月30日）

取得価格	770百万円
所在地	静岡県静岡市 葵区鷹匠二丁目14番8
建築時期	平成18年2月
構造	鉄筋コンクリート造、 12階建
延床面積	2,111.51㎡
賃貸可能面積	1,731.52㎡
賃貸可能戸数	45戸



(2) また、本投資法人は、下記(b)から(g)に記載の不動産所有権及び不動産投資信託受益権を取得することを決定し、公表しています。なお、下記(c)ないし(f)に記載の物件については、それぞれ不動産投資信託受益権として取得しますが、本投資法人による取得完了後、各物件を信託財産とする不動産管理处分信託契約はそれぞれ合意解除され、本投資法人が各物件の所有権を取得する予定です。

(b) M-23 ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー
(取得予定日：平成18年9月20日又は譲渡実行日において物件の稼働率が、50%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日)

取得価格	9,350百万円
所在地	東京都品川区 東品川四丁目10番18号
建築時期	平成17年11月
構造	鉄筋コンクリート造、 地下2階付25階建
延床面積	17,509.66㎡
賃貸可能面積	12,732.35㎡
賃貸可能戸数	208戸



(c) C-34 ニューシティレジデンス銀座
(取得予定日：平成18年4月27日)

取得価格	4,000百万円
所在地	東京都中央区 銀座八丁目18番2号
建築時期	平成17年10月
構造	鉄筋コンクリート造、 14階建
延床面積	4,386.07㎡
賃貸可能面積	3,494.42㎡
賃貸可能戸数	96戸



(d) C-35 ニューシティレジデンス日本橋水天宮
(取得予定日：平成18年4月27日)

取得価格	3,332百万円
所在地	東京都中央区 日本橋小網町2番1号
建築時期	平成17年7月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 ・鉄筋コンクリート造、 12階建
延床面積	5,762.36㎡
賃貸可能面積	4,602.95㎡
賃貸可能戸数	88戸



(e) R-13 ニューシティレジデンス阿倍野
(取得予定日：平成18年4月27日)

取得価格	5,400百万円
所在地	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋二丁目4番37号
建築時期	平成18年1月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、 15階建
延床面積	11,579.44㎡
賃貸可能面積	10,832.11㎡
賃貸可能戸数	153戸



(f) R-14 ニューシティレジデンス大手通
(取得予定日：平成18年4月27日)

取得価格	382百万円
所在地	大阪府大阪市中央区 大手通二丁目4番15号
建築時期	平成18年1月
構造	鉄筋コンクリート造、 11階建
延床面積	1,029.62㎡
賃貸可能面積	860.48㎡
賃貸可能戸数	31戸



(g) R-15 ニューシティレジデンス栄
(取得予定日：平成19年3月23日)

取得価格	1,360百万円
所在地	愛知県名古屋市中区 栄四丁目16番(以下未定)
建築時期	平成19年3月(予定)
構造	鉄筋コンクリート造、 13階建



(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算年月	第1期 平成17年8月31日現在	第2期 平成18年2月28日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	74,556口	122,612口
出資総額	39,357百万円	65,106百万円
投資主数	5,860人	7,330人

2. 主要な投資主

平成18年2月28日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	10,223	8.33
日興シティ信託銀行株式会社(投口)	東京都品川区東品川2-3-14	6,703	5.46
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー	4,385	3.57
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	3,697	3.01
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1-8-12 晴海アイランドトリノスクエアオフィスタワー2棟	3,476	2.83
エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	東京都品川区東品川2-3-14	3,186	2.59
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿4-20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー	3,089	2.51
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	東京都中央区日本橋兜町6-7	3,039	2.47
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場1-18-11	2,602	2.12
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区晴海1-8-11	2,480	2.02
合 計		42,880	34.97

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

3. 執行役員及び監督役員

平成18年2月28日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏 名	主な兼職等
執行役員	藤田 哲也	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社：代表取締役社長
監督役員	島田 耕一	弁護士(第一東京弁護士会) 山分榮法律事務所
	中村 里佳	公認会計士 株式会社さくら総合事務所

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年2月28日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(投資口の名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(会計事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社(機関の運営)	
一般事務受託会社(納税事務等)	

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等 (注3)	第1期 (平成17年8月31日現在)		第2期 (平成18年2月28日現在)	
		保有総額 (注1)(百万円)	対総資産比率 (注2)(%)	保有総額 (注1)(百万円)	対総資産比率 (注2)(%)
不動産信託受益権	都心主要5区	48,339	46.2	63,468	46.8
	東京23区(都心主要5区を除く)	23,636	22.6	31,481	23.2
	東京23区を除く東京圏	18,413	17.6	18,316	13.5
	地方	9,371	8.9	12,797	9.4
小計		99,760	95.3	126,064	92.9
預金・その他の資産		4,917	4.7	9,598	7.1
資産総額計		104,678	100.0	135,663	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

(注2)「対総資産比率」については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3)「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除く)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

2. 主要な保有資産

平成18年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称 (注1)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (注3) (%)	対総賃貸収入 比率(注3) (%)	主たる用途
C-36	NCR高輪	11,446	10,408.26	6,876.01	66.1	1.4	共同住宅
G-1	NCR横浜イースト	6,874	12,349.46	12,169.54	98.5	6.8	共同住宅
M-1	NCR目黒三田	6,116	5,264.94	5,062.67	96.2	5.7	共同住宅
R-9	クレスト草津	4,053	13,452.80	13,452.80	100.0	4.7	共同住宅
C-1	NCR南青山	3,837	3,473.28	3,127.73	90.1	3.4	共同住宅
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,364	3,296.44	3,024.90	91.8	2.7	共同住宅
M-20	NCR池袋	3,361	3,644.35	3,514.57	96.4	1.9	共同住宅
C-25	NCR新宿御苑 I	3,264	3,594.16	3,594.16	100.0	2.9	居宅
C-3	NCR西麻布	3,187	2,802.62	2,291.31	81.8	2.5	共同住宅
C-26	NCR笹塚	3,169	3,701.70	3,701.70	100.0	2.8	共同住宅
合計		48,671	61,988.01	56,815.39	91.7	34.7	-

(注1)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注2)「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注3)期末稼働率及び対総賃貸収入比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成18年2月28日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	期末算定価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
C-1	NCR南青山	東京都港区南青山六丁目10番9号	信託受益権	3,473.28	3,820	3,837
C-2	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区西麻布二丁目26番20号	信託受益権	3,296.44	3,317	3,364
C-3	NCR西麻布	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託受益権	2,802.62	3,160	3,187
C-4	NCRお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	信託受益権	2,507.30	2,300	2,336
C-5	NCR参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	信託受益権	1,898.47	1,744	1,762
C-6	NCR新宿壹番館	東京都新宿区北新宿一丁目19番12号	信託受益権	2,235.58	1,998	2,011
C-7	NCR新宿貳番館	東京都新宿区北新宿一丁目21番16号	信託受益権	1,024.49	897	906
C-8	NCR日本橋イースト	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	信託受益権	1,940.94	1,623	1,649
C-9	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	信託受益権	1,858.34	1,482	1,506
C-10	NCR銀座ツインⅠ	東京都中央区入船三丁目10番10号	信託受益権	1,444.52	1,148	1,153
C-11	NCR銀座ツインⅡ	東京都中央区入船二丁目6番4号	信託受益権	1,244.54	973	986
C-12	NCR原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	信託受益権	1,225.26	1,220	1,242
C-13	NCR三田	東京都港区三田二丁目7番16号	信託受益権	1,128.80	998	1,006
C-14	NCR代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	信託受益権	811.95	765	778
C-15	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	信託受益権	803.03	695	707
C-16	NCR新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	信託受益権	957.60	626	648
C-17	NCR市谷左内町	東京都新宿区市谷左内町21番地	信託受益権	694.16	577	590
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	信託受益権	1,747.90	1,250	1,255
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	信託受益権	1,826.80	1,310	1,316
C-20	NCR新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地4	信託受益権	1,308.38	1,160	1,190
C-21	NCR神保町	東京都千代田区神田小川町三丁目7番4	信託受益権	3,201.83	3,000	2,874
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	信託受益権	2,117.46	1,690	1,698
C-23	NCR神保町Ⅱ	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	信託受益権	1,628.80	1,470	1,551
C-24	NCR銀座イーストⅢ	東京都中央区入船二丁目8番8号	信託受益権	972.51	872	905
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託受益権	3,594.16	3,180	3,264
C-26	NCR笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17号	信託受益権	3,701.70	3,070	3,169
C-27	NCR高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	信託受益権	1,147.44	1,180	1,240
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	信託受益権	1,105.20	842	894
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	信託受益権	668.79	599	623
C-30	NCR銀座イーストⅣ	東京都中央区入船三丁目10番8号	信託受益権	681.00	511	551
C-31	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託受益権	1,567.84	1,530	1,606
C-32	NCR南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託受益権	882.67	840	894
C-33	NCR南麻布イースト	東京都港区南麻布一丁目5番31号	信託受益権	1,217.92	1,262	1,308
C-36	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託受益権	10,408.26	11,000	11,446
M-1	NCR目黒三田	東京都目黒区三田一丁目7番13号	信託受益権	5,264.94	6,070	6,116
M-2	NCR等々力	東京都世田谷区中町一丁目16番7号	信託受益権	2,863.78	1,850	1,880
M-3	NCR本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託受益権	2,255.87	1,150	1,145
M-4	NCR北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託受益権	1,220.16	1,080	1,088
M-5	NCR目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	信託受益権	1,414.73	1,050	1,069
M-6	NCR洗足公園	東京都大田区南千束二丁目11番1号	信託受益権	1,608.40	921	937
M-7	NCR経堂	東京都世田谷区経堂五丁目33番13号	信託受益権	1,621.24	716	752
M-8	NCR門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	信託受益権	887.94	538	536
M-9	NCR田園調布	東京都大田区田園調布五丁目35番15号	信託受益権	1,066.08	511	523
M-10	NCR根岸	東京都台東区根岸四丁目15番16号	信託受益権	594.79	356	364
M-11	NCR上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託受益権	414.45	238	244
M-12	NCR大塚	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	信託受益権	1,784.50	1,290	1,319

物件番号	不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	期末算定価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
M-13	NCR森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	信託受益権	1,383.90	985	1,008
M-14	NCR若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	信託受益権	1,425.43	976	997
M-15	NCR浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	信託受益権	1,537.84	891	923
M-16	NCR学芸大学	東京都世田谷区下馬六丁目46番6号	信託受益権	1,602.88	1,290	1,272
M-17	NCR自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	信託受益権	1,472.47	1,470	1,538
M-18	NCR目白イースト	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託受益権	1,658.90	1,110	1,139
M-19	NCR入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	信託受益権	1,415.15	688	719
M-20	NCR池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託受益権	3,644.35	3,300	3,361
M-21	NCR要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託受益権	1,624.06	1,360	1,424
M-22	NCR上野タワー	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託受益権	4,197.66	3,063	3,116
G-1	NCR横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号	信託受益権	12,349.46	6,753	6,874
G-2	NCR船橋本町	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	信託受益権	1,496.40	1,084	1,102
G-3	SH元住吉	神奈川県川崎市中原区井田中ノ町8番8号	信託受益権	2,910.25	1,092	1,042
G-4	NCR豊田	東京都日野市旭が丘三丁目2番23号	信託受益権	3,630.55	1,077	1,076
G-5	NCR西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	信託受益権	1,597.32	997	1,015
G-6	NCR舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	信託受益権	1,287.72	844	860
G-7	NCR市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	信託受益権	1,218.00	770	784
G-8	NCR久米川	東京都東村山市本町一丁目12番1号	信託受益権	2,013.93	715	731
G-9	NCR浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	信託受益権	1,074.53	655	667
G-10	NCR南行徳Ⅰ	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	信託受益権	1,031.81	649	661
G-11	NCR南行徳Ⅱ	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	信託受益権	724.63	448	457
G-12	NCR野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目6番	信託受益権	744.90	469	480
G-13	NCR南林間	神奈川県大和市南林間二丁目11番16号	信託受益権	1,489.44	456	468
G-14	NCR湘南	神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目20番4号	信託受益権	1,082.28	445	460
G-15	LM淵野辺本町	神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目38番13	信託受益権	997.92	222	215
G-16	LM東青梅第三	東京都青梅市東青梅六丁目10番2号	信託受益権	659.03	175	179
G-17	PT市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	信託受益権	876.89	634	665
G-18	PT塩焼	千葉県市川市塩焼四丁目12番22号	信託受益権	583.76	355	345
G-19	PT堀江	千葉県浦安市堀江一丁目2番14号	信託受益権	374.33	226	223
R-1	NCR大通公園	北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番地60	信託受益権	2,996.24	727	745
R-2	五色山ハイツ	兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目20番18号	信託受益権	2,253.34	678	736
R-3	NCR西公園	福岡県福岡市中央区荒戸二丁目5番6号	信託受益権	1,483.50	380	382
R-4	NCR西大濠	福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号	信託受益権	1,013.22	260	261
R-5	NCR加古川	(壱番館) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、 (貳番館) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1	信託受益権	1,888.02	282	275
R-6	LM前橋西片貝	群馬県前橋市西片貝町一丁目301番地5	信託受益権	1,284.45	202	207
R-7	アブリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	信託受益権	6,545.25	1,710	1,754
R-8	NCR上本町	大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目3番17号	信託受益権	1,826.30	855	878
R-9	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	信託受益権	13,452.80	3,846	4,053
R-10	NCR本町イースト	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	信託受益権	3,471.39	1,750	1,801
R-11	NCR新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	信託受益権	3,279.36	1,693	1,700
合計				183,722.52	123,461	126,064

(注1)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ソンネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2)「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積を意味します。

(注3)「期末算定価額」は、投資法人規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成18年2月28日を基準時点とする調査報告書に基づく評価額を記載しております。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	第1期 (平成16年9月27日～平成17年8月31日)				第2期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)			
		テナント総数 (注2) (期末時点) (件)	稼働率 (注3)(注4) (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (注4) (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	テナント総数 (注2) (期末時点) (件)	稼働率 (注3)(注4) (期末時点) (%)	賃貸事業 収入 (注4) (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)
C-1	NCR南青山	1	83.3	148,001	4.6	1	90.1	114,470	3.4
C-2	NCR西麻布ツインタワー	1	84.6	114,466	3.5	1	91.8	88,652	2.7
C-3	NCR西麻布	1	83.4	122,166	3.8	1	81.8	84,917	2.5
C-4	NCRお茶の水	1	87.3	82,784	2.6	1	91.6	57,158	1.7
C-5	NCR参宮橋	1	96.9	65,360	2.0	1	100.0	50,187	1.5
C-6	NCR新宿壹番館	1	97.2	85,887	2.7	1	94.4	58,474	1.7
C-7	NCR新宿貳番館	1	95.1	38,998	1.2	1	97.5	27,489	0.8
C-8	NCR日本橋イースト	1	94.6	61,037	1.9	1	98.4	51,779	1.5
C-9	NCR日本橋ウエスト	1	88.6	57,037	1.8	1	100.0	44,392	1.3
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1	88.3	45,079	1.4	1	85.9	32,275	1.0
C-11	NCR銀座ツインⅡ	1	97.3	38,898	1.2	1	93.7	31,477	0.9
C-12	NCR原宿	1	95.2	39,826	1.2	1	100.0	30,745	0.9
C-13	NCR三田	1	89.1	43,160	1.3	1	87.1	30,349	0.9
C-14	NCR代々木上原	1	100.0	30,874	1.0	1	100.0	23,380	0.7
C-15	NCR千駄ヶ谷	1	80.5	25,068	0.8	1	76.0	17,295	0.5
C-16	NCR新宿7丁目	1	90.9	22,769	0.7	1	100.0	18,217	0.5
C-17	NCR市谷左内町	1	75.9	22,236	0.7	1	85.0	15,431	0.5
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1	86.7	29,539	0.9	1	100.0	35,076	1.0
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1	92.9	34,503	1.1	1	94.8	38,758	1.2
C-20	NCR新御茶ノ水	1	100.0	32,549	1.0	1	91.6	33,448	1.0
C-21	NCR神保町	1	94.7	27,708	0.9	1	98.7	87,077	2.6
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1	82.1	18,457	0.6	1	94.8	45,619	1.4
C-23	NCR神保町Ⅱ	1	100.0	12,908	0.4	1	100.0	41,965	1.3
C-24	NCR銀座イーストⅢ	1	84.7	7,319	0.2	1	91.3	24,338	0.7
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	1	100.0	18,064	0.6	1	100.0	96,062	2.9
C-26	NCR笹塚	1	83.2	14,888	0.5	1	100.0	93,366	2.8
C-27	NCR高輪台	1	83.7	5,390	0.2	1	100.0	30,446	0.9
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	1	100.0	5,237	0.2	1	100.0	27,833	0.8
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	1	100.0	3,200	0.1	1	100.0	17,010	0.5
C-30	NCR銀座イーストⅣ	1	90.0	2,941	0.1	1	73.3	15,144	0.5
C-31	NCR高輪台Ⅱ	-	-	-	-	1	100.0	34,732	1.0
C-32	NCR南麻布	-	-	-	-	1	92.3	18,148	0.5
C-33	NCR南麻布イースト	-	-	-	-	1	100.0	14,957	0.4
C-36	NCR高輪	-	-	-	-	1	66.1	46,019	1.4
M-1	NCR目黒三田	1	91.4	275,365	8.5	1	96.2	189,009	5.7
M-2	NCR等々力	1	100.0	87,462	2.7	1	96.4	59,970	1.8
M-3	NCR本所吾妻橋	1	96.4	51,857	1.6	1	96.5	38,584	1.2
M-4	NCR北沢	1	86.2	43,279	1.3	1	86.2	29,524	0.9
M-5	NCR目黒	1	85.7	38,954	1.2	1	91.9	30,614	0.9
M-6	NCR洗足公園	1	90.0	41,637	1.3	1	95.0	27,725	0.8
M-7	NCR経堂	1	81.2	40,350	1.3	1	89.2	28,945	0.9
M-8	NCR門前仲町	1	100.0	25,694	0.8	1	100.0	17,922	0.5
M-9	NCR田園調布	1	93.5	21,529	0.7	1	100.0	18,032	0.5
M-10	NCR根岸	1	100.0	16,239	0.5	1	100.0	11,090	0.3
M-11	NCR上池台	1	67.8	11,222	0.3	1	92.9	8,651	0.3
M-12	NCR大塚	1	92.3	40,442	1.3	1	97.9	39,607	1.2
M-13	NCR森下	1	100.0	31,734	1.0	1	100.0	31,757	1.0
M-14	NCR若林公園	1	95.6	20,730	0.6	1	100.0	29,888	0.9
M-15	NCR浅草橋	1	98.0	25,757	0.8	1	96.4	29,609	0.9
M-16	NCR学芸大学	1	94.6	23,169	0.7	1	100.0	40,192	1.2
M-17	NCR自由が丘	1	87.2	6,858	0.2	1	97.0	42,314	1.3
M-18	NCR目白イースト	1	0.0	4	0.0	1	100.0	24,818	0.7
M-19	NCR入谷	1	18.2	828	0.0	1	100.0	19,402	0.6
M-20	NCR池袋	-	-	-	-	1	96.4	61,906	1.9
M-21	NCR要町	-	-	-	-	1	100.0	10,895	0.3
M-22	NCR上野タワー	-	-	-	-	1	100.0	26,401	0.8

物件番号	不動産等の名称 (注1)	第1期 (平成16年9月27日～平成17年8月31日)				第2期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)			
		テナント総数 (注2) (件)	稼働率 (注3)(注4) (%)	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	テナント総数 (注2) (件)	稼働率 (注3)(注4) (%)	賃貸事業 収入 (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)
		G-1	NCR横浜イースト	1	98.8	332,778	10.3	1	98.5
G-2	NCR船橋本町	1	100.0	56,180	1.7	1	100.0	39,732	1.2
G-3	SH 元住吉	1	90.0	66,568	2.1	1	93.0	45,640	1.4
G-4	NCR豊田	1	85.0	58,448	1.8	1	98.6	46,428	1.4
G-5	NCR西船橋	1	96.3	48,606	1.5	1	95.1	34,169	1.0
G-6	NCR舞浜	1	100.0	44,581	1.4	1	98.4	28,268	0.8
G-7	NCR市川妙典	1	100.0	42,159	1.3	1	100.0	26,871	0.8
G-8	NCR久米川	1	87.2	31,957	1.0	1	100.0	22,574	0.7
G-9	NCR浦安	1	100.0	32,450	1.0	1	100.0	22,941	0.7
G-10	NCR南行徳Ⅰ	1	57.1	30,492	0.9	1	87.7	18,961	0.6
G-11	NCR南行徳Ⅱ	1	85.7	22,107	0.7	1	77.2	11,689	0.4
G-12	NCR野毛山	1	100.0	21,178	0.7	1	100.0	14,717	0.4
G-13	NCR南林間	1	100.0	21,690	0.7	1	89.9	15,984	0.5
G-14	NCR湘南	1	94.8	20,939	0.6	1	94.7	14,399	0.4
G-15	LM淵野辺本町	1	79.9	10,897	0.3	1	100.0	9,301	0.3
G-16	LM東青梅第三	1	88.4	11,426	0.4	1	87.9	7,800	0.2
G-17	PT市川	1	100.0	3,735	0.1	1	100.0	19,689	0.6
G-18	PT塩焼	1	83.3	2,432	0.1	1	97.2	14,140	0.4
G-19	PT堀江	1	91.4	1,609	0.0	1	95.7	8,581	0.3
R-1	NCR大通公園	1	94.9	38,541	1.2	1	89.9	27,749	0.8
R-2	五色山ハイツ	1	100.0	41,886	1.3	1	100.0	28,287	0.8
R-3	NCR西公園	1	100.0	23,038	0.7	1	93.3	16,244	0.5
R-4	NCR西大濠	1	88.8	16,460	0.5	1	100.0	11,777	0.4
R-5	NCR加古川	1	97.1	21,979	0.7	1	97.1	16,797	0.5
R-6	LM前橋西片貝	1	92.2	14,305	0.4	1	96.5	9,622	0.3
R-7	アプリ - レ垂水	1	100.0	63,627	2.0	1	100.0	62,316	1.9
R-8	NCR上本町	1	100.0	29,261	0.9	1	90.7	30,669	0.9
R-9	クレスト草津	1	100.0	55,725	1.7	1	100.0	158,398	4.7
R-10	NCR本町イースト	-	-	-	-	1	91.8	30,961	0.9
R-11	NCR新梅田	-	-	-	-	1	95.7	31,245	0.9
合計		77	91.7	3,224,553	100	86	94.6	3,346,597	100

(注1)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ソルネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。
(注2)「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、すべて1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。
(注3)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しております。
(注4)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成18年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価(注2)
		10,200	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	10,200	10,200	19
	受取変動・支払固定			
合計		10,200	10,200	19

(注1)金利スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。
(注2)当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しております。

5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成18年2月28日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)(注)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NCR西麻布ツインタワー (東京都港区)	EV前共用部改修工事	自 平成18年4月 至 平成18年5月	3		
NCR高輪 (東京都港区)	外構整備工事	自 平成18年4月 至 平成18年5月	2		
NCR目黒三田 (東京都目黒区)	共用廊下カーペット張替工事	自 平成18年4月 至 平成18年4月	2		
NCR経堂 (東京都世田谷区)	水道管交換工事	自 平成18年4月 至 平成18年4月	5		
NCR豊田 (東京都日野市)	エントランス改修工事	自 平成18年7月 至 平成18年7月	5		
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	受水槽工事	自 平成18年4月 至 平成18年5月	2		

(注)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

2. 期中の資本的支出

第2期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は46百万円であり、当期費用に区分された修繕費49百万円と合わせて95百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)(注)	目的	期間	支出金額 (百万円)
NCR経堂 (東京都世田谷区)	エントランス、エントランスホール及び空室 2室の改修工事	自 平成18年1月 至 平成18年2月	23
その他			23
合計			46

(注)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期
	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
前期末積立金残高	-	42
当期積立額	47	33
当期積立金取崩額	4	-
次期繰越額	42	75

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有建物等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年2月28日現在61百万円を積み立てております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期		第2期	
	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日		自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	
(a) 資産運用報酬(注)		217,966		231,461
(b) 資産保管委託報酬		10,982		7,438
(c) 一般事務委託報酬		31,749		29,012
(d) 役員報酬		7,360		3,906
(e) その他の費用		74,538		125,930
合計		342,597		397,749

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期968百万円、第2期255百万円あります。

2. 借入状況

平成18年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月26日	-	1,300	0.97%	平成18年12月26日	期日一括	(注2)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年1月11日	-	1,400	0.97%	平成19年1月11日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年2月1日	-	3,100	0.97%	平成19年2月1日			
	小計		36,700 (注6)	5,800					
一年以内返済予定長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年12月17日	2,300	2,300	0.45%	平成18年12月17日	期日一括	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	農林中央金庫		1,800	1,800					
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注4)		600	600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注5)		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		500	500					
小計		10,200	10,200						
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年12月17日	5,300	5,300	0.75%	平成19年12月17日	期日一括	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		2,300	2,300					
	みずほ信託銀行株式会社		4,100	4,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注4)		3,600	3,600	0.51%	平成20年9月21日	期日一括	(注3)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社		-	5,800					
	株式会社あおぞら銀行	平成17年9月21日	-	5,700					
	住友信託銀行株式会社	及び	-	3,100					
	株式会社りそな銀行	平成17年12月1日	-	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注4)		-	3,000					
	株式会社百五銀行		-	1,000					
小計		15,300	36,900						
合計		62,200	52,900						

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第3位で四捨五入して表示しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は、短期借入金の返済及び不動産信託受益権の購入等です。

(注4) UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

(注5) 株式会社東京三菱銀行と株式会社UFJ銀行は、平成18年1月1日をもって合併し、合併後の社名は、「株式会社三菱東京UFJ銀行」とされました。

(注6) 当期において短期借入金36,700百万円を期限前返済しています。また、平成18年1月11日に実行した短期借入金11,500百万円は、当期中に期限前返済しています。

3. 投資法人債

平成18年2月28日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成18年2月24日	-	14,000	1.61	平成23年2月24日	期日一括	(注1)	(注2)
合計		-	14,000					

(注1) 資金使途は、短期借入金の返済及び不動産信託受益権の購入等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されております。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称 (注1)	取得		譲渡			
		取得日	取得価額 (注2) (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
C-31	NCR高輪台Ⅱ	平成17年9月21日	1,530	-	-	-	-
C-32	NCR南麻布	平成17年9月21日	840	-	-	-	-
C-33	NCR南麻布イースト	平成17年12月26日	1,260	-	-	-	-
C-36	NCR高輪	平成18年1月11日	10,995	-	-	-	-
M-20	NCR池袋	平成17年9月21日	3,227	-	-	-	-
M-21	NCR要町	平成18年1月11日	1,360	-	-	-	-
M-22	NCR上野タワー	平成18年2月1日	2,990	-	-	-	-
R-10	NCR本町イースト	平成17年12月1日	1,740	-	-	-	-
R-11	NCR新梅田	平成17年12月1日	1,640	-	-	-	-
合計			25,582	-	-	-	-

(注1)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注2)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております(以下同じ)。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称 (注1)	取引年月日	特定資産の 種類	所在、地番その他	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取 得	NCR高輪台Ⅱ	平成17年9月21日	信託不動産	東京都港区高輪三丁目2番59	1,530	1,530
	NCR南麻布	平成17年9月21日	信託不動産	東京都港区南麻布二丁目3番18	840	840
	NCR南麻布イースト	平成17年12月26日	信託不動産	東京都港区南麻布一丁目41番地1	1,260	1,261
	NCR高輪	平成18年1月11日	信託不動産	東京都港区高輪二丁目147番外9筆	10,995	11,000
	NCR池袋	平成17年9月21日	信託不動産	東京都豊島区西池袋三丁目1番6	3,227	3,280
	NCR要町	平成18年1月11日	信託不動産	東京都豊島区西池袋五丁目6番17	1,360	1,360
	NCR上野タワー	平成18年2月1日	信託不動産	東京都台東区北上野一丁目73番2,73番12	2,990	3,049
	NCR本町イースト	平成17年12月1日	信託不動産	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番	1,740	1,740
	NCR新梅田	平成17年12月1日	信託不動産	大阪府大阪市北区中津六丁目11番7	1,640	1,660
合計					25,582	25,720

(注1)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注2) 投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき調査を実施しております。また、上記の調査価格の他、信託不動産の所在、地番その他当該信託不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

4. 利害関係人との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	25,582,000 うち利害関係人からの買付額 12,355,000 (48.3%)	- うち利害関係人への売付額 - (-)
利害関係人との取引の内訳		
ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン有限会社	1,360,000 (11.0%)	- (-)
ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・エイト有限会社	10,995,000 (89.0%)	- (-)
合 計	12,355,000 (100.0%)	- (-)

(2) 支払手数料等

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産仲介手数料(注2)	322,070	株式会社ニューシティコーポレーション	322,070	100.0%
修繕維持費	177,336	株式会社ニューシティエステートサービス(注4)	106,414	60.0%
物件管理委託料	98,767	株式会社ニューシティエステートサービス(注4)	80,540	81.5%
仲介手数料及び広告費等	209,471	株式会社ニューシティエステートサービス(注4)	161,037	76.8%
その他賃貸事業費用	43,556	株式会社ニューシティエステートサービス(注4)	12,866	29.5%
		ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	698	1.6%
		ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	898	2.1%
		ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社	663	1.5%
		ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	739	1.7%
		ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	750	1.7%
		ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	669	1.5%

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等並びに資産運用会社が独自の社内規程により定める利害関係者をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社ニューシティコーポレーション、株式会社ニューシティエステートサービス、株式会社ニューシティリビング、ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・セブン有限会社、ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・エイト有限会社、ニューシティ・リーシング・ワン有限会社、ニューシティ・リーシング・ツー有限会社、ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社、ニューシティ・リーシング・シックス有限会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 不動産仲介手数料については、信託不動産の取得価額に算入しております。

(注3) 上記の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社ニューシティリビング(注4) 21,007千円

(注4) 株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社(シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、「貸借対照表」及び「損益計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成17年9月5日	新投資口発行に係る新投資口引受契約締結の件	平成17年8月18日開催の役員会において承認された投資口の追加発行に関する引受契約を、本投資法人は引受会社（みずほ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、UFJつばさ証券株式会社、新光証券株式会社、極東証券株式会社）との間で締結しました。
平成18年2月17日	投資法人債発行に関する事務を委託する件	平成18年2月17日に、第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）の140億円の発行を決議しました。当該決議に基づき、買取引受契約をみずほ証券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社との間で締結、投資法人債の管理委託契約及び事務委託契約を中央三井信託銀行株式会社との間で締結しました。

2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

科目	期別	第2期 平成18年2月28日現在		第1期（ご参考） 平成17年8月31日現在	
		金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）
（資産の部）					
I. 流動資産					
現金及び預金		3,909,741		1,895,063	
信託現金及び信託預金	1	3,493,129		2,465,081	
営業未収入金		103,816		117,176	
前払費用		21,871		39,342	
前渡金		1,733,200		-	
未収消費税等		31,125		194,788	
繰延税金資産		42		207	
その他の流動資産		16,516		20,575	
貸倒引当金		1,571		2,455	
流動資産合計		9,307,871	6.9	4,729,780	4.5
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	1	44,896,117		36,658,816	
減価償却累計額		969,895	43,926,221	490,227	36,168,589
信託構築物	1	413,737		350,889	
減価償却累計額		5,927	407,809	2,780	348,108
信託機械装置	1	537,463		379,525	
減価償却累計額		14,827	522,635	8,076	371,448
信託工具器具備品	1	281,521		178,568	
減価償却累計額		20,669	260,851	9,662	168,906
信託土地	1		80,036,383		62,548,638
有形固定資産合計			125,153,901		99,605,692
			92.2		95.2
2. 無形固定資産					
信託借地権	1		913,996		155,099
その他無形固定資産			3,496		3,511
無形固定資産合計			917,492		158,611
			0.7		0.1
3. 投資その他の資産					
差入預託保証金			10,173		10,039
長期前払費用			131,146		72,706
修繕積立金			61,999		58,352
繰延ヘッジ損失			-		43,528
デリバティブ資産			19,407		-
投資その他の資産合計			222,726		184,627
			0.2		0.2
固定資産合計			126,294,120		99,948,931
			93.1		95.5
III. 繰延資産					
投資法人債発行費			61,008		-
繰延資産合計			61,008		-
			0.0		-
資産合計			135,663,000		104,678,712
			100.0		100.0

科 目	期 別	第2期 平成18年2月28日現在		第1期（ご参考） 平成17年8月31日現在	
		金額（千円）	構成比（%）	金額（千円）	構成比（%）
（負債の部）					
I. 流動負債					
営業未払金		175,166		119,424	
短期借入金	1	5,800,000		36,700,000	
一年以内返済予定長期借入金	1	10,200,000		-	
未払金		256,809		390,290	
未払費用		56,984		81,789	
未払法人税等		1,445		4,567	
前受金		265,609		139,785	
その他の流動負債		25,047		4,252	
流動負債合計		16,781,063	12.4	37,440,109	35.8
II. 固定負債					
投資法人債		14,000,000		-	
長期借入金	1	36,900,000		25,500,000	
信託預り敷金保証金		1,422,588		1,191,131	
繰延ヘッジ利益		19,407		-	
デリバティブ債務		-		43,528	
固定負債合計		52,341,996	38.6	26,734,659	25.5
負債合計		69,123,059	51.0	64,174,769	61.3
（出資の部）					
I. 出資総額					
出資総額	2	65,106,293	48.0	39,357,168	37.6
II. 剰余金					
当期末処分利益		1,433,646		1,146,774	
剰余金合計		1,433,646	1.0	1,146,774	1.1
出資合計		66,539,940	49.0	40,503,942	38.7
負債・出資合計		135,663,000	100.0	104,678,712	100.0

損益計算書

科目	期別	第2期 自平成17年9月1日 至平成18年2月28日			第1期（ご参考） 自平成16年9月27日 至平成17年8月31日		
		金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）
経常損益の部							
I. 営業損益の部							
1. 営業収益							
不動産賃貸事業収入	1	3,346,597	3,346,597	100.0	3,224,553	3,224,553	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸事業費用	1	1,209,413			1,143,376		
資産運用報酬		231,461			217,966		
資産保管委託報酬		7,438			10,982		
一般事務委託報酬		29,012			31,749		
役員報酬		3,906			7,360		
その他営業費用		125,930	1,607,163	48.0	74,538	1,485,974	46.1
営業利益			1,739,433	52.0		1,738,579	53.9
II. 営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		9			20		
雑収入		4,222	4,231	0.1	824	845	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		162,545			199,282		
融資関連費用		86,165			49,229		
投資法人債利息		3,087			-		
新投資口発行費		41,702			227,775		
新投資口公開関連費用		-			33,584		
創業費償却		-			63,608		
投資法人債発行費償却		12,201			-		
その他営業外費用		2,729	308,432	9.2	14,810	588,290	18.2
経常利益			1,435,233	42.9		1,151,134	35.7
税引前当期純利益			1,435,233	42.9		1,151,134	35.7
法人税、住民税及び事業税		1,449			4,567		
法人税等調整額		165	1,615	0.1	207	4,359	0.1
当期純利益			1,433,617	42.8		1,146,774	35.6
前期繰越利益			28			-	
当期末処分利益			1,433,646			1,146,774	

【重要な会計方針】

期 別 項 目	第2期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	第1期（ご参考） 自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日																
	1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～65年	信託機械装置	17～30年	信託工具器具備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>30～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 その他無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	30～65年	信託機械装置	17～30年	信託工具器具備品
信託建物	2～65年																	
信託構築物	10～65年																	
信託機械装置	17～30年																	
信託工具器具備品	2～15年																	
信託建物	2～65年																	
信託構築物	30～65年																	
信託機械装置	17～30年																	
信託工具器具備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年9月13日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年9月13日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、924,777千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、924,777千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>③投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成16年12月14日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成16年12月14日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,601,600千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,601,600千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>③投資法人債発行費</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,702千円です。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は44,862千円です。</p>																

期 別 項 目	第2期	第1期（ご参考）
	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a.信託現金及び信託預金 b.信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権 c.信託預り敷金保証金</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。	同左

〔会計方針の変更〕

期 別 項 目	第2期	第1期（ご参考）
	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日
固定資産の減損会計	<p>当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針 第6号 平成15年10月31日）に基づき、固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>	

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別 項 目	第2期 平成18年 2月28日現在	第1期(ご参考) 平成17年 8月31日現在																																														
1. 担保に供している 資産及び担保を付 している債務	<p>以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,320,391</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>41,179,527</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>390,080</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td>423,700</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>222,783</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>72,249,660</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>155,199</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>117,941,345</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>5,800,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>10,200,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>36,900,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>52,900,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,320,391	信託建物	41,179,527	信託構築物	390,080	信託機械装置	423,700	信託工具器具備品	222,783	信託土地	72,249,660	信託借地権	155,199	合 計	117,941,345	短期借入金	5,800,000	一年以内返済予定長期借入金	10,200,000	長期借入金	36,900,000	合 計	52,900,000	<p>以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,465,081</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>36,168,589</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>348,108</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td>371,448</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>168,906</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>62,548,638</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>155,099</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>102,225,873</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>36,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>25,500,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>62,200,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,465,081	信託建物	36,168,589	信託構築物	348,108	信託機械装置	371,448	信託工具器具備品	168,906	信託土地	62,548,638	信託借地権	155,099	合 計	102,225,873	短期借入金	36,700,000	長期借入金	25,500,000	合 計	62,200,000
信託現金及び信託預金	3,320,391																																															
信託建物	41,179,527																																															
信託構築物	390,080																																															
信託機械装置	423,700																																															
信託工具器具備品	222,783																																															
信託土地	72,249,660																																															
信託借地権	155,199																																															
合 計	117,941,345																																															
短期借入金	5,800,000																																															
一年以内返済予定長期借入金	10,200,000																																															
長期借入金	36,900,000																																															
合 計	52,900,000																																															
信託現金及び信託預金	2,465,081																																															
信託建物	36,168,589																																															
信託構築物	348,108																																															
信託機械装置	371,448																																															
信託工具器具備品	168,906																																															
信託土地	62,548,638																																															
信託借地権	155,099																																															
合 計	102,225,873																																															
短期借入金	36,700,000																																															
長期借入金	25,500,000																																															
合 計	62,200,000																																															
2. 発行する投資口の 総数及び発行済投 資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 122,612口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 74,556口																																														
3. 投資口1口当 たりの純資産額	542,687円	543,268円																																														
4. 投資信託及び投資 法人に関する法律 第67条第6項に定 める最低純資産額	50,000千円	同左																																														

(損益計算書関係)

期別 項目	第2期		第1期(ご参考)	
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)		(単位:千円)	
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸事業収入				
賃貸料		3,084,468		2,948,238
駐車場収入		89,967		89,447
付帯収入		13,754		15,869
その他賃貸事業収入		158,407		170,998
合計		3,346,597		3,224,553
B. 不動産賃貸事業費用				
不動産賃貸事業費用				
修繕維持費		177,336		170,386
水道光熱費		53,676		45,637
物件管理委託料		98,767		93,357
固定資産税等		75,296		74,731
保険料		9,620		11,261
仲介手数料及び広告費等		209,471		155,998
信託報酬		41,106		41,279
減価償却費		500,581		510,745
貸倒引当金繰入額		-		2,455
その他賃貸事業費用		43,556		37,521
合計		1,209,413		1,143,376
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,137,183		2,081,177

(税効果会計関係)

期別 項目	第2期		第1期(ご参考)	
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位:千円)		(単位:千円)	
(繰延税金資産)				
未払事業税損金不算入額		42		207
貸倒引当金損金算入限度超過額		619		967
繰延税金資産小計		661		1,174
評価性引当額		619		967
繰延税金資産合計		42		207
繰延税金資産の純額		42		207
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	(単位:%)		(単位:%)	
法定実効税率		39.39		39.39
(調整)				
支払分配金の損金算入額		39.34		39.24
その他		0.06		0.23
税効果会計適用後の法人税の負担率		0.11		0.38

【重要な後発事象】

第2期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	第1期（ご参考） 自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日																																																																				
	<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成17年8月18日の開催の役員会において、不動産等（特定資産）の取得及び借入金の返済等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行し、平成17年10月12日に払込が完了しました。</p> <p>この結果出資総額は65,106,293,640円、発行済み投資口数は122,612口となっております。</p> <p>①公募による新投資口の発行（一般募集）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行新投資口数：46,600口 ・発行価格の総額：25,893,756,000円（1口当たり555,660円） ・発行価額の総額：24,968,979,000円（1口当たり535,815円） ・払込期日：平成17年9月13日 ・分配起算日：平成17年9月1日 <p>②第三者割当による新投資口の追加発行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行新投資口数：1,456口 ・発行価額の総額：780,146,640円（1口当たり535,815円） ・払込期日：平成17年10月12日 ・分配起算日：平成17年9月1日 ・割当先：みずほ証券株式会社 <p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は第1期末後、借入金の返済及び不動産等（特定資産）の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">借入先</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">借入金額（注2）</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">借入方法</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">返済期日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中央三井信託銀行株式会社</td> <td>5,800百万円</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle;">0.51161% （変動金利）・ 期日一括返 済・有担保</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle;">平成20年 9月21日</td> </tr> <tr> <td>株式会社あおぞら銀行</td> <td>5,700百万円</td> </tr> <tr> <td>住友信託銀行株式会社</td> <td>3,100百万円</td> </tr> <tr> <td>UFJ信託銀行株式会社（注1）</td> <td>3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社りそな銀行</td> <td>3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社百五銀行</td> <td>1,000百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">21,600百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。</p> <p>（注2）平成17年9月21日に180億円借入れ、残額36億円については、平成17年12月1日に借入れる予定です。</p> <p>3. 借入金の返済</p> <p>本投資法人は第1期末後、以下の借入金につき、期限前に返済いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">借入先</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">返済金額</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">借入方法</th> <th style="background-color: #0056b3; color: white;">返済日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中央三井信託銀行株式会社</td> <td>11,300百万円</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle;">変動金利・ 有担保</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle;">平成17年 9月14日</td> </tr> <tr> <td>農林中央金庫</td> <td>3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>住友信託銀行株式会社</td> <td>2,700百万円</td> </tr> <tr> <td>三菱信託銀行株式会社（注）</td> <td>1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社福岡銀行</td> <td>1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社あおぞら銀行</td> <td>1,000百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小 計</td> <td style="text-align: center;">20,000百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中央三井信託銀行株式会社</td> <td>10,000百万円</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle;">変動金利・ 有担保</td> <td rowspan="5" style="vertical-align: middle;">平成17年 9月21日</td> </tr> <tr> <td>UFJ信託銀行株式会社（注）</td> <td>4,200百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社あおぞら銀行</td> <td>1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社八十二銀行</td> <td>1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社百五銀行</td> <td>500百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小 計</td> <td style="text-align: center;">16,700百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">36,700百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。</p>	借入先	借入金額（注2）	借入方法	返済期日	中央三井信託銀行株式会社	5,800百万円	0.51161% （変動金利）・ 期日一括返 済・有担保	平成20年 9月21日	株式会社あおぞら銀行	5,700百万円	住友信託銀行株式会社	3,100百万円	UFJ信託銀行株式会社（注1）	3,000百万円	株式会社りそな銀行	3,000百万円	株式会社百五銀行	1,000百万円			合 計	21,600百万円			借入先	返済金額	借入方法	返済日	中央三井信託銀行株式会社	11,300百万円	変動金利・ 有担保	平成17年 9月14日	農林中央金庫	3,000百万円	住友信託銀行株式会社	2,700百万円	三菱信託銀行株式会社（注）	1,000百万円	株式会社福岡銀行	1,000百万円	株式会社あおぞら銀行	1,000百万円			小 計	20,000百万円			中央三井信託銀行株式会社	10,000百万円	変動金利・ 有担保	平成17年 9月21日	UFJ信託銀行株式会社（注）	4,200百万円	株式会社あおぞら銀行	1,000百万円	株式会社八十二銀行	1,000百万円	株式会社百五銀行	500百万円	小 計	16,700百万円			合 計	36,700百万円		
借入先	借入金額（注2）	借入方法	返済期日																																																																		
中央三井信託銀行株式会社	5,800百万円	0.51161% （変動金利）・ 期日一括返 済・有担保	平成20年 9月21日																																																																		
株式会社あおぞら銀行	5,700百万円																																																																				
住友信託銀行株式会社	3,100百万円																																																																				
UFJ信託銀行株式会社（注1）	3,000百万円																																																																				
株式会社りそな銀行	3,000百万円																																																																				
株式会社百五銀行	1,000百万円																																																																				
合 計	21,600百万円																																																																				
借入先	返済金額	借入方法	返済日																																																																		
中央三井信託銀行株式会社	11,300百万円	変動金利・ 有担保	平成17年 9月14日																																																																		
農林中央金庫	3,000百万円																																																																				
住友信託銀行株式会社	2,700百万円																																																																				
三菱信託銀行株式会社（注）	1,000百万円																																																																				
株式会社福岡銀行	1,000百万円																																																																				
株式会社あおぞら銀行	1,000百万円																																																																				
小 計	20,000百万円																																																																				
中央三井信託銀行株式会社	10,000百万円	変動金利・ 有担保	平成17年 9月21日																																																																		
UFJ信託銀行株式会社（注）	4,200百万円																																																																				
株式会社あおぞら銀行	1,000百万円																																																																				
株式会社八十二銀行	1,000百万円																																																																				
株式会社百五銀行	500百万円																																																																				
小 計	16,700百万円																																																																				
合 計	36,700百万円																																																																				

金銭の分配に係る計算書

区 分	期 別	第2期	第1期（ご参考）
		自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月28日	自 平成16年 9 月27日 至 平成17年 8 月31日
		金額（円）	金額（円）
I. 当期末処分利益		1,433,646,637	1,146,774,606
II. 分配金の額		1,433,579,504	1,146,745,836
（投資口1口当たりの分配金の額）		(11,692)	(15,381)
III. 次期繰越利益		67,133	28,770
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口122,612口の整数倍の最大値となる1,433,579,504円を利益配分として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第35条第1項(2)に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口74,556口の整数倍の最大値となる1,146,745,836円を利益配分として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第35条第1項(2)に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p>

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成18年4月19日

ニューシティ・レジデンス投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人



指定社員 公認会計士
業務執行社員

清水 毅 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

松本 克洋 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、ニューシティ・レジデンス投資法人の平成17年9月1日から平成18年2月28日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科 目	期 別	
	第2期 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	第1期（ご参考） 自 平成16年 9月27日 至 平成17年 8月31日
	金額（千円）	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,435,233	1,151,134
減価償却費	500,778	510,959
長期前払費用償却額	34,708	28,028
投資法人債発行費償却額	12,201	-
貸倒引当金繰入額	-	2,455
受取利息	9	20
支払利息	165,633	199,282
新投資口発行費	41,702	227,775
営業未収入金の増加・減少額	11,706	117,176
未収消費税等の増加・減少額	163,663	194,788
営業未払金の増加・減少額	55,741	119,424
未払金の増加・減少額	188,285	390,290
前受金の増加・減少額	125,823	139,785
長期前払費用の支払額	93,147	100,735
その他	40,228	39,569
小 計	2,305,978	2,316,847
利息の受取額	9	20
利息の支払額	190,437	117,493
法人税等の支払額	4,571	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,110,978	2,199,374
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	25,993,311	100,116,437
前渡金による支出	1,733,200	-
信託無形固定資産の取得による支出	758,896	155,099
無形固定資産の取得による支出	180	3,726
差入預託保証金の支出	134	10,039
信託預り敷金保証金の収入	338,399	1,274,984
信託預り敷金保証金の支出	111,440	99,951
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	399,433	1,359,905
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入	173,358	99,951
修繕積立金の支出	3,646	58,352
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,488,485	100,428,576
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	17,300,000	36,700,000
短期借入金の返済による支出	48,200,000	-
長期借入金の借入による収入	21,600,000	25,500,000
投資口の発行による収入	25,749,125	39,357,168
投資口発行費による支出	41,702	227,775
投資法人債発行による収入	14,000,000	-
投資法人債発行費の支払額	70,409	-
分配金の支払額	1,142,855	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,194,157	101,329,392
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,816,650	3,100,191
V. 現金及び現金同等物の期首残高	3,100,191	-
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	5,916,841	3,100,191

（注）キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報)

科目	期別	第1期(ご参考)
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

科目	期別	第1期(ご参考)
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	<p style="text-align: center;">(平成18年2月28日現在)</p> 現金及び預金勘定 3,909,741千円 信託現金及び信託預金勘定 3,493,129千円 信託預り敷金保証金対応信託預金(注) 1,486,029千円 現金及び現金同等物 <u>5,916,841千円</u>	<p style="text-align: center;">(平成17年8月31日現在)</p> 現金及び預金勘定 1,895,063千円 信託現金及び信託預金勘定 2,465,081千円 信託預り敷金保証金対応信託預金(注) 1,259,954千円 現金及び現金同等物 <u>3,100,191千円</u>
	(注)テナントから預っている敷金保証金のために留保されている信託預金です。	(注)テナントから預っている敷金保証金のために留保されている信託預金です。

投資主インフォメーション

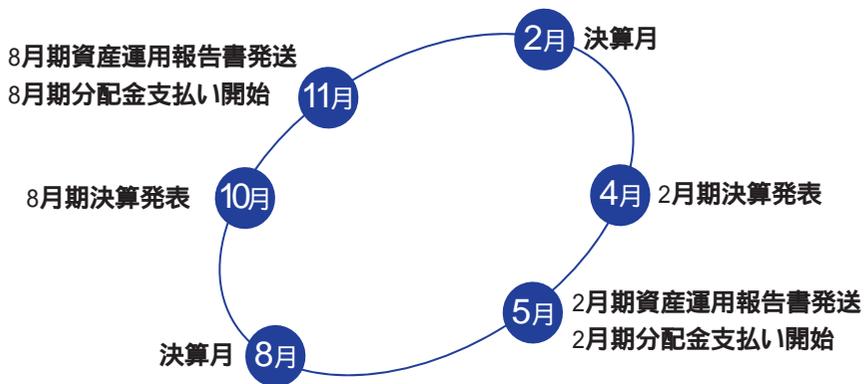
ホームページアドレス

<http://www.ncrinv.co.jp/>



本投資法人ではメール配信サービスを行っています。
ご登録の皆様は、本投資法人の最新のニュースリリースや
ホームページの更新情報などを電子メールにてお知らせします。

年間スケジュール（予定）



住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行預金口座あるいは郵便貯金口座(通常貯金口座)への振込のご指定などの手続をご希望の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払致します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8965)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵便物送付先及び電話照会先	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL: 0120-232-711 (フリーダイヤル)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店



New City Residence Investment Corporation